NORDVIK

Smalgangen 30

1 soverom | 44 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Smalgangen 30

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
22	Om boligen
35	Nabolagsprofil
36	Vedlegg
48	Egenerklæringsskjema
60	Andre vedlegg
143	Kontaktinfo
146	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
149	Forbrukerinformasjon om budgivning
150	Budskjema

Salgsoppgave produsert 16.04.2026

Nøkkelinformasjon



Attraktiv og nyoppusset 2-roms toppleilighet med solrik balkong på 11 kvm. Fyring/varmtvann inkl. Heis. Sentralt

Prisantydning	**4 450 000,-**
Omkostninger	**112 630,-**
Totalpris	**4 562 630,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 593,-**
BRA-i	**44 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1991**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Attraktiv, nyoppusset 2-roms toppleilighet med solrik balkong på 11 kvm. Leiligheten ligger høyt og fritt, med store vindusflater som slipper inn rikelig med lys, samt optimal planløsning. Leiligheten er betydelig oppgradert i 2026 med nytt kjøkken, gulv, nymalte overflater, dør -og vinduskarmer samt ny innredning og sanitærutstyr på bad.

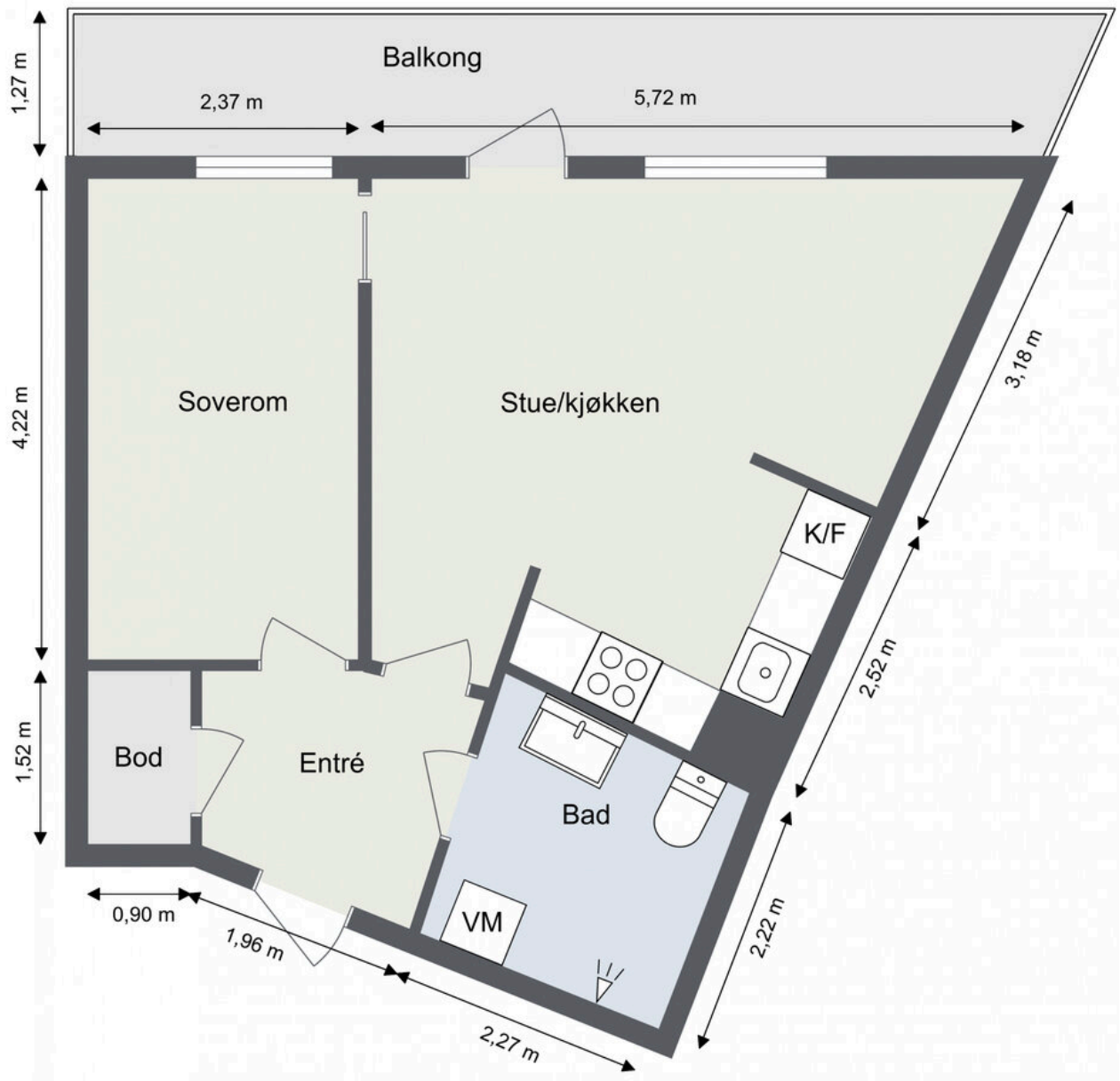
Legg merke til:
Heis
Nyoppusset 2026
Høyt, fritt og lyst
Solrik balkong
Alle heiser skiftet i 2025/26
Á-konto v.vann/oppvarming og fibernett inkl
Veldrevet sameie, god vedlikeholdshistorikk
Umiddelbar nærhet til "alt" du trenger i hverdagen
Frodig bakgård

Svært sentral beliggenheten med dagligvare, kafeer, parker, hyggelige spisesteder, bystrand og et bredt kulturtilbud rett ved. I umiddelbar nærhet er det buss, T-bane, trikk og tog.

Planløsning

6. Etasje
BRA-i: 44 kvm
Total BRA: 44 kvm

Tyder










SONGBIRD










UN PAYSAGE

















Fasade.





Smalgangen.

Kort vei til Grønland T-bane.



Ca. 230 meter til Grønland Basar.





Ca. 350 meter til Teaterplassen med flere serveringssteder.

Teaterplassen byr pa° flere serveringssteder.



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/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0126/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Smalgangen 30, 0188 OSLO
Gnr 230, bnr 420, snr 251 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Arve Breen

Kjøpesum og omkostninger
4 450 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
111 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
112 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
125 630,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 562 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 575 630,- (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
6

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 44 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 47 kvm
TBA: 11 kvm

Beskrivelse:

6. etasje:
BRA-i: 44 kvm. Entré, bod, bad, stue/kjøkken og soverom
Total BRA: 44 kvm.
TBA: 11 kvm. Balkong

7. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Disponibel loftsbod (5 kvm gulvareal)
Total BRA: 3 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.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Innvendig areal er oppmålt på stedet. Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940.
Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 5 m².

Innhold
Entré, bod, bad, soverom og stue/kjøkken med utgang til solrik balkong.

Leiligheten disponerer loftsbod på ca 3 kvm (5 kvm gulvareal).

Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940.
Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 5 kvm.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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.

Standard:
Leilighet med normal standard i forhold til alder.

Vinduer:
Vinduer med tolags isolerglass, fra byggeåret.
Tilstandsvurdering: Enkelte vinduer tar i karmen og bør justeres. Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Ytterdører:
Balkongdør med tolags isolerglass, fra byggeåret.
Entrédør i brannklasse B-30 med 39 desibel lydmotstand.
Tilstandsvurdering: Dørene er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2.

Innvendige dører:
Glatt skyvedør mellom stue og soverom.
Glatte innvendige dører for øvrig.
Tilstandsvurdering: Dørene er av noe eldre dato, men fremstår velholdt, og er derfor vurdert til TG 1.

Etasjeskiller:
Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue og soverom.
Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

Balkong:
Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 11 m². Terrassebord på bjelkelag. Rekkverk i betong- og metallkonstruksjon.
Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde.
Tg 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

Rekkverk og annen fallsikring:
Rekkverkshøyden er målt til 110 cm.
Tilstandsvurdering: I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,2 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato.
Hovedstoppekraner er montert i kjøkken.
Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er ikke undersøkt, da vannet var av under befaring, grunnet enkelte gjenstående rørleggerarbeider.
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer.

Vannbåren varme:
Radiatorer med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg. Ifølge eier er det lagt vannbåren gulvvarme på badet.
Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg. Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og røropplegget.

Ventilasjon:
Friskluft via spalteventiler i vinduer.
Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.
Luftespalte med lufttilførsel under dør mot badet.
Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, tilfredstillende avtrekk.
Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Opplegg for oppvaskmaskin. IKEA kjøkkeninnredning fra 2026.
Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG 1.

Innvendige overflater:
Gulv:
Innvendige gulv er belagt med laminat. TG: 1.

Vegger:
Sparklet og malte overflater på plater/murpuss. TG: 1.

Himling:
Malte betongelementer.
Himlingshøyde ca. 2,40 m målt i stue. TG: 1.

Elektrisk anlegg:
Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger delvis skjult og åpent. Sikringstavle med automatsikringer, montert i entré.
Samsvarserklæring signert og datert 14.04.2026 er fremvist for følgende arbeider: Mont av ny armatur under

kjøkkenskap på eksisterende ledning, mont av stikk i skap for vifte fra eksisterende uttak, feste stikk soverom.
Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er fra byggeåret.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ukjent.
Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for deler av anlegget som ikke nevnt over. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Deler av det elektriske anlegget er av noe eldre dato. Som følge av alder må det påregnes økt vedlikeholdsbehov. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Bad:
Badet er ifølge eier pusset opp med ny inventar og sanitærutstyr i 2026. Konstruksjonen for øvrig er fra byggeåret. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist.

Våtromsgulv – Bad:
Fliser på betong. Sluk i plast.
Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. Forholdet er ført til enkelte sprekkdannelser i fuger. Det er registrert svakt fall/ujevnheter mot sluk på gulvet utenfor dusjsone i henhold til gjeldende forskrifter. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, samt alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt og slukløsningen. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Våtromsvegger – Bad:
Flislagte overflater.
Tilstandsvurdering: Det er registrert riss/sprekkdannelser i enkelte flis i dusjsone. Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har ifølge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2.

Fast inventar, generelt – Bad, 6. etasje

Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil over servanten. TG: 1.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad:
Dusj på gulv, servant i helstøpt plate, klosett og opplegg for vaskemaskin. TG: 1.

Hulltaking – Bad:
Tilstøtende vegger er mot yttervegg/naboleilighet og kjøkkeninnredning som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen

Dokumentasjon:
Faktura fra rørlegger og elektriker i forbindelse med oppussing i 2026 er fremvist.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Sameiet har tinglyst fortrinnsrett til plasser i garasje i sameiet. Leies til markedspris.
P-plass følger likevel ikke med seksjonene og må leies av OnePark. Fra nettsiden deres ser det ut til å koste kr. 4 190,- per måned p.t.

Beboerparlering:
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/.

Modernisering og påkostninger
Leiligheten er pusset opp i 2026:
– Ny IKEA kjøkkeninnredning.
– Lagt ny laminat.
– Malt vegg-, himlingsoverflater, dør- og vinduskarmer.
– Ny innredning og sanitærutstyr på badet

Sammendrag selgers egenerklæring
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: Sameiet har vedikeholdt

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

Ja
Oppgi type rapport og årstall: Vannlekkasje ned i leiligheten under etter uhell med frakobling av oppvaskmaskin. Sameiets forsikring dekket skaden i leiligheten under.

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

Bygningssakkyndig
Peder Vilhelm Aubert v/Tyder

Byggemåte
Toroms eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod på loftet.
Leiligheten ligger i 6. etasje med balkong.

Bygningen er oppført i 1991, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål-, betong- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein og fasadeplater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Bygningen har personheis.
- Dørcalling.

Dette ifølge veldagte tilstandsrapport.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
I henhold til vedtektenes § 9 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. Se vedlagte husordensregler for nærmere informasjon.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking
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
Radiatorer med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg. Ifølge eier er det lagt vannbåren gulvvarme på badet.

Informasjon om strømforbruk
Vannbåren varme.
Dette er en del av felleskostnadene under punkt felleskostnader energi og faktureres kr. 818,- per måned.

Sameiet Grønlandstunet får levert oppvarming til radiatorer, baderomsgulv og varmtvann fra Hafslund Oslo Celsio AS gjennom fjernvarme. Kostnadene dekkes via fellesutgiftene, fordelt etter boligbrøk per seksjon. Fjernvarme utgjør sameiets største kostnadspost, med om lag 4,2 millioner kroner i 2024, ned fra 4,6 millioner kroner i 2023. For å vurdere muligheten for økt energieffektivitet har sameiet engasjert Entro AS til å analysere hvordan varmluft som trekkes ut av leilighetene kan gjenvinnes.

Strømforbruk estimat: 1500 kwh/år (varme og varmt tappevann kommer fra felles varmeanlegg).

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 3 593,- pr. mnd.
Inkluderer: A-konto energi (blant annet vannbåren varme), internett/fiber 1000/1000, forretningsførsel, kommunale avgifter, vedlikeholdsfond, felles bygningsforsikring, normal drift og vedlikehold, m.m.

Fordelt slik:
Internett/Fiber 1000/1000 kr. 185,-
Kommunal renovasjon kr. 184,-
Felleskostnader energi kr. 818,-
Felleskostnader kr. 2 185,-
Vedlikeholdsfond kr. 221,-
Totale felleskostnader per måned p.t. kr 3 593,-

Det er ikke planlagt noen justeringer i felleskostnader per nå.
Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

Felleskostnader kr. 3 593,- per md.

Eiendomskatt kr. 0,- for 2026.

Innboforsikring kommer i tillegg (ca. 2 000,- per år avhengig av avtale)

For strømkostnader, se energiforbruk.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 138 729,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 554 917,- pr. 2024
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 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Fibernett 1000/1000 (Telia) inkludert i felleskostnader.

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 og vaktmestertjeneste i bygget.
- Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl. Revisor er KPMG.
- Sameiet har vaktmestertjeneste, vektertjeneste 24/7 og kameraovervåking. Daglig drift er satt ut til Nansen Eiendom AS som inkluderer vaktmester.
- 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 styrets arbeid den siste tiden:
- Opprydding i historiske forhold og etablering av bærekraftige rutiner for god og fremtidsrettet forvaltning.
- Styret har etablert gode rutiner for å holde seksjonseierne informert gjennom månedlige nyhetsbrev etter styremøter.
- Heis: Utskifting av alle heiser i sameiet. Leverandør er TK Elevator AS. Arbeidet startet høsten 2025 og ble ferdigstilt februar 2026. Prosjektet er finansiert av oppsparte midler fra vedlikeholdsfond.
- Renovasjon: Det planlegges å sentralisere renovasjonen med nytt renovasjonsbygg ved barnehagen. Dette vil gi lavere kostnader og redusert arbeidsmengde for drift.
- Drift: Fra januar 2025 er all daglig drift satt ut til Nansen Eiendom AS.

- Samtlige brannavvik er nå lukket ifølge driftsrapport og styreleder.
- Utbedring av tak er utført høsten 2025.
- Energitiltak: Det er igangsatt arbeid basert på enøk-rapport, blant annet vurderes installasjon av varmegjenvinnere.

Ifølge vedlagte årsberetning. Interessenter oppfordres til å lese gjennom denne.

Styrets kommentar per 26.03.26:
- Innkalling til årsmøte 2026 er ikke klar p.t, men årsmøtet er planlagt 28. mai.
- Det er ingen vedtatt arbeid som kommer til å medføre økte felleskostnader eller ekstraordinær innbetaling. Styret har likevel lagt bane for et prosjekt som skal sentralisere avfallsrommene i bakgården, som helst skal gjennomføres innen de neste 3-5 årene. Men gjennomføring av prosjektet er ikke vedtatt og det er opp til fremtidige styremedlemmer om, når og hvordan det skal skje.
- Sameiet brukte oppsparte midler på heisprosjektet, noe som påvirket likviditeten vår. Fellekostnadene ble nylig justert på grunn av det. Intensjonen er å balansere oppbygging av likviditet med å holde felleskostnadene til et rimelig nivå. Hvis noen større prosjekter vedtas før vedlikeholdsfondet har bygget seg opp igjen kan det føre til økte felleskostnader.

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.

Informasjon om fellesgjeld
Ingen andel fellesgjelden p.t.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 5 725,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2024 viste er overskudd på kr. 519 112,-. I 2025 ble det budsjettert med et underskudd på kr. 366 444,-. Underskuddet skyldes i hovedsak økte driftskostnader og honoararer.

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

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.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Sameiet sparer vedlikeholdsfond.

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.

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m.

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: 8 058 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.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert

Adkomst
Adkomst fra gate.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Området er særdeles sentralt og herfra når du "alt" innen kort gange.

Boligen ligger svært sentralt til på Grønland, ved Grønland Torg. Forretninger, dagligvareforretning, kollektivtilbud, treningssentre, restauranter og kafeer rett utenfor døren. For øvrig finner man alt av servicetilbud i Oslo sentrum, kun en busstur fra boligen. En kort spasertur unna finner du Botanisk hage samt Akerselva som går fra Sentrum til Maridalen, samt flere flotte parker og grøntområder i nærområde. Botanisk hage er den grønne lungen til hele Gamle Oslo og flotte turstier. Tøyen Torg er blitt et yrende samlingspunkt for hele området. Gangavstand fra leiligheten til bading på Sørenga og kort vei til urbane Grunerløkka.

Med kun få minutters gange fra leiligheten finner du blant annet Teaterplassen. Ved Teaterplassen ligger også den populære kaféen og baren Oslo Mekaniske Verksted. Det er også lagt opp til en utescene for artister o.l. på torget om sommeren, og om vinteren tennes julegranen midt på plassen. Like ved er Torggata med yrende liv, handel, kulturopplevelser og serveringssteder. I enden av Torggata er Youngstorget. Torggata fungerer også som en viktig ferdselsåre for gående og syklende mellom Karl Johan/sentrum og Grünerløkka.

Det er kort vei til servicefasiliteter, skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon. Ca. 120 meter til Grønland T-bane med alle linjer, ca. 300 meter til buss 30, 31 fra Hausmanns bru og 37 fra Tøyengata. Få minutter gange til Oslo Bussterminal og Oslo S/Karl Johans gate.

Bebyggelse
Området består i hovedsak av boligbebyggelse, butikker og næring.

Skoler og barnehager
Barnehage i Smalgangen tilknyttet sameiet, i nærheten er blant annet Breigata barnehage, Lille Grønland Urtehagen barnehager AS, Grønland barnehage, Papaya Kanvas-barnehage, Enerhaugen barnehage, m.f.
Vahl skole. Elever går videre til Sofienberg skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 05.01.1994.
Det foreligger ferdigattest for bolig, forretning, barnehage datert 05.01.1994.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Utforming av balkong balkong avviker fra bygningstegning. Det bemerkes at det ikke er lagt inn rombenevnelse for rommene, dog kommer det tydelig frem hva som er bad og kjøkken. Samtidig fremgår det tydelig rominndeling og rombenevnelse i tegning fra seksjoneringsbegjæring.

Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i vedlagte tegning, kontakt megler ved spørsmål.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig.

Reguleringsbestemmelser:
- S-3152: Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Grønlands Torg.- 45757: Regulering av tunnelbanen fra Akerselva til Tøyen stasjon. 45757 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.
- V091254: Sak 256 fra møtet 9/12-1954 Forstads- og tunnelbaner samt Tegn.nr. P 705-1 fra Tunnelbanekontoret dato 26.11.1958 med tegning over Tunnelbanen Domkirken - Grønland stasjon. V091254 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.
- KDP-17: Kommunedelplan for torg og møteplasser. Kommuneplanen følger ikke som vedlegg i salgsoppgaven, men kan fås tilsendt ved henvendelse til megler.
- KDP-4: Akerselva miljøpark. Sikrer et gjennomgående parkdrag og bevaring av verneverdig bebyggelse langs elva fra Maridalsvannet til Vaterland. Det stilles krav til utforming av ny bebyggelse. Planen følger ikke som vedlegg i salgsoppgaven, men kan fås tilsendt ved henvendelse til megler.

Informasjon om kommuneplanen finner du på: https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

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

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Utdrag fra offentlige planer i nærheten:
Det foreligger pågående byggesak i Smalgangen 24. Saken gjelder oppføring av to avfallsrom. Saksnummer 202600933. https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202600933

Det foreligger pågående byggesak i Smalgangen 20. Saken gjelder mulig ulovlig ombygging og utleie - Seksjon 269. Saksnummer 202506207. https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202506207

Det foreligger pågående byggesak i Olafiagangen 1. Saken gjelder bruksendring fra kontorlokaler til overnatting, hotell og kortidsutleie. Saken er under behandling. Saksnummer 202521029. https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202521029

Det foreligger pågående byggesak i Olafiagangen - forhåndskonferanse. Saken gjelder tilbygg og fasadeendring. Saksnummer 202507534. https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202507534

Det foreligger pågående plansak med detaljregulering i Lilletorget. Hensikten er å legge til rette for oppføring av et nybygg (kontor m.m). Lilletorget 1 AS v/ Entra ASA foreslår å omregulere Lilletorget 1 fra forretning, kontor, trafikkområde/plass og friområde/park til forretning, kontor, tjenesteyting, torg og park med mer. Hensikten med planforslaget er å legge til rette for et flerfunksjonelt bygg høyere utnyttelse og byggehøyder. Det foreslås et nybygg på 40 000 m2 bruksareal (BRA), på inntil 102 meters høyde. Det foreslås å omregulere ca 800 m2 av offentlig gategrunn til byggeområde, og det foreslås å etablere en parkeringskjeller under grunnen for å ivareta Oslo Spektrum sitt behov bl.a. ifm. arrangementer. Samlet behov for erverv av kommunal grunn er ca 1 500 m2. Forslaget sikrer også opparbeidelse av flomvei i Brugata, gjennom Vaterlandsparken og til Akerselva. Planforslaget har en innsigelse fra Riksantikvaren, begrunnet med at planforslaget er i konflikt med nasjonale og vesentlig regionale kulturminneinteresser. Saksnr 201603972. http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201603972

Det foreligger pågående plansak med detaljregulering i Schweigaards gate 10 med flere (Galleri Oslo). Saken innebærer forslag til omregulering for riving av Galleri Oslo til fordel for en mer åpen bebyggelsesstruktur og et finmasket gatenettverk, i tråd med ønsket utvikling for området. PBE er svært positive til planinitiativets ambisjoner om å legge til rette for et byområde med gode forbindelser og koblinger til områdene rundt. I området finnes det derimot flere utfordrende og uavklarte forhold knyttet til eksisterende gatesystem og bussterminalen, som vi mener må være tilstrekkelig utredet og forankret før et planforslag for Galleri Oslo legges ut til offentlig ettersyn. Bystyret ønsker gjenåpning av Akerselva og andre forbedringer i området. Dette krever bl.a. en ny reguleringsplan for Galleri Oslo. Eierne av Galleri Oslo har satt i gang dette planarbeidet.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202103235

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/

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:

301/230/420/251:
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

14.04.2026 - Dokumentnr: 402790 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

02.11.1990 - Dokumentnr: 66383 - Seksjonering
Opprettet seksjoner: Snr: 251
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 63/25595

07.06.1991 - Dokumentnr: 28564 - Resek/tilleggssek
Nye seksjoner: Snr: 370
Formål: Næring
Sameiebrøk: 283/25754
Snr: 371
(...) til og med:
Snr: 382
Formål: Næring
Sameiebrøk: 283/25754
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 251
Formål: Næring
Sameiebrøk: 283/25754

07.06.1991 - Dokumentnr: 28564 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk: Snr: 251
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 44/25754

04.02.1992 - Dokumentnr: 6622 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk: Snr: 251
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 44/25547

05.12.2025 - Dokumentnr: 1494621 - Reseksjonering
Snr: 251
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 44/25555
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.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registrert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

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.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt

salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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. 45 000,-
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 USBL kr. 0,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 136 025,- 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. 3 625,-.

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 24. april 2026

Megler
Oskar Johansson, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93063069

Meglerforetaket
Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

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). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Smalgangen 30

Nabolaget Grønlands torg/Grønlands park - vurdert av 487 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

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

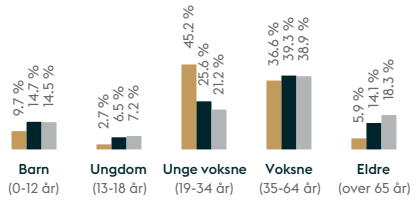
Offentlig transport

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

Barnehager

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

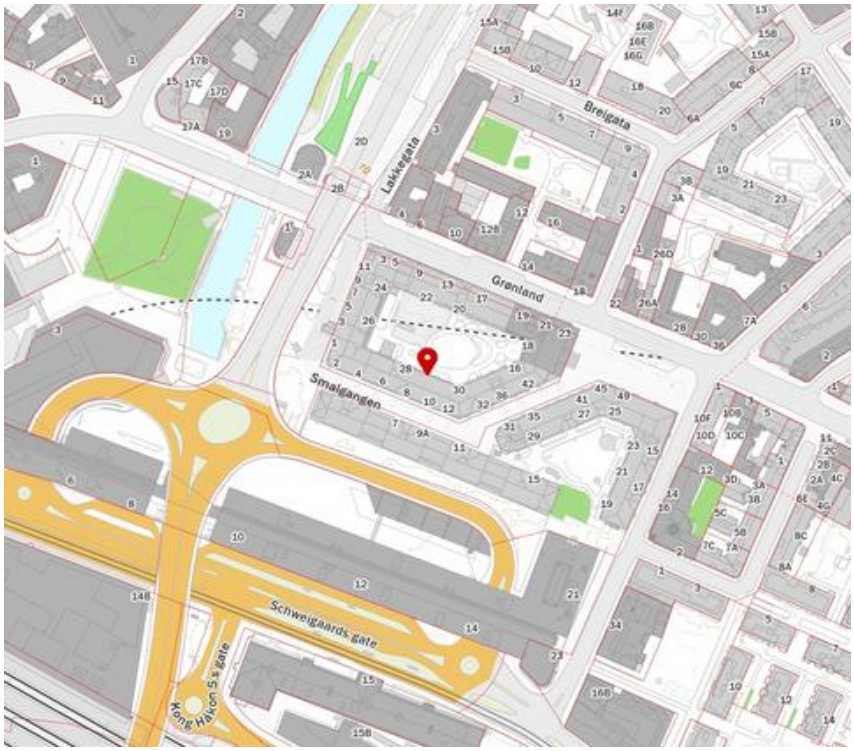
Sport

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

Bygningsteknisk gjennomgang

SMALGANGEN 30, 0188 OSLO

Gnr: 230 Bnr: 420 Seksjon: 251
301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	09/04/2026
Utskriftsdato:	22/04/2026
Oppdragsnummer:	99251
Referansenr:	

PEDER VILHELM AUBERT
992 33 432
pa@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Toroms eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod på loftet.
Leiligheten ligger i 6. etasje med balkong.

Standard

Leilighet med normal standard i forhold til alder.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:

Leiligheten er pusset opp i 2026:
– Ny IKEA kjøkkeninnredning.
– Lagt ny laminat.
– Malt vegg-, himlingsoverflater, dør- og vinduskarmer.
– Ny innredning og sanitærutstyr på badet.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1991, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 6. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 6. etasje)
- Vinduer
- Ytterdører
- Balkonger, terrasser ol.
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Vannbåren varme

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Arve Breen og Karen Breen
Takstmenn:	Peder Vilhelm Aubert
Befaring/tilstede:	Eier: Arve Breen og Karen Breen , Takstmann: Peder Vilhelm Aubert

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 230 Bnr: 420 Seksjon: 251
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	8053 m²
Eierbrøk seksjon:	44 / 25555
Hjemmelshaver:	Arve Breen
Adresse:	Smalgangen 30, 0188 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	09/04/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	16/04/2026		Eiers egenerklæring er mottatt på e-post.		
Ambita infoland	08/04/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1991

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
6. etasje	44	0	0	11
Loft	0	3	0	0
Sum bolig:	44	3	0	11
Sum BRA:	47			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
6. etasje	Bad, Stue/kjøkken, Soverom, Entré, Bod		
Loft		Ekstern bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 5 m².

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål-, betong- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein og fasadeplater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Bygningen har personheis.
- Dørcalling.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Faktura fra rørlegger og elektriker i forbindelse med oppussing i 2026 er fremvist.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, fra byggeåret.

Tilstandsvurdering: Enkelte vinduer tar i karmen og bør justeres.

Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Balkongdør med tolags isolerglass, fra byggeåret.
Entrédør i brannklasse B-30 med 39 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering: Dørene er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse:	Glatt skyvedør mellom stue og soverom. Glatte innvendige dører for øvrig.
Tilstandsvurdering:	Dørene er av noe eldre dato, men fremstår velholdt, og er derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Etasjeskiller

Her er det vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue og soverom.
Tilstandsvurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 11 m². Terrassebord på bjelkelag. Rekkverk i betong- og metallkonstruksjon.
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. Tg 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader. TG: 2

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse:	Rekkverkshøyden er målt til 110 cm.
Tilstandsvurdering:	I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,2 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato. Hovedstoppekraner er montert i kjøkken.
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er ikke undersøkt, da vannet var av under befaring, grunnet enkelte gjenstående rørleggerarbeider. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer. TG: 2

Vannbåren varme

Beskrivelse:	Radiatorer med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg. Ifølge eier er det lagt vannbåren gulvvarme på badet.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg. Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og røropplegget. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	Friskluft via spalteventiler i vinduer. Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Luftespalte med lufttilførsel under dør mot badet. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, tilfredstillende avtrekk.
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Opplegg for oppvaskmaskin. IKEA kjøkkeninnredning fra 2026.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med laminat.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Malte betongelementer. Himlingshøyde ca. 2,40 m målt i stue.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger delvis skjult og åpent. Sikringstavle med automatsikringer, montert i entré. Samsvarserklæring signert og datert 14.04.2026 er fremvist for følgende arbeider: Mont av ny armatur under kjøkkenskap på eksisterende ledning, mont av stikk i skap for vifte fra eksisterende uttak, feste stikk soverom. Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er fra byggeåret. - Løses sikringene ofte ut? Nei. - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei. - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja. - Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ukjent.
Tilstandsvurdering:	For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for deler av anlegget som ikke nevnt over. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Deler av det elektriske anlegget er av noe eldre dato. Som følge av alder må det påregnes økt vedlikeholdsbehov. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 6. etasje

Beskrivelse:	Badet er ifølge eier pusset opp med ny inventar og sanitærutstyr i 2026. Faktura fra rørlegger er fremvist. Konstruksjonen for øvrig er fra byggeåret. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist.

Våtromsgulv – Bad, 6. etasje

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i plast.
Tilstandsvurdering:	Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. Forholdet er ført til enkelte sprekkdannelser i fuger. Det er registrert svakt fall/ujevnheter mot sluk på gulvet utenfor dusjsone i henhold til gjeldende forskrifter. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen. Tg 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, samt alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt og slukløsningen. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 6. etasje

Beskrivelse:	Flislagte overflater.
Tilstandsvurdering:	Det er registrert riss/sprekkdannelser i enkelte flis i dusjsone. Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har ifølge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad, 6. etasje

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil over servanten.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 6. etasje

Beskrivelse:	Dusj på gulv, servant i helstøpt plate, klosett og opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Hulltaking – Bad, 6. etasje

Beskrivelse:	Tilstøtende vegger er mot yttervegg/naboleilighet og kjøkkeninnredning som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen.
Tilstandsvurdering:	TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Arve Breen	9578-5999-4-1115954	2026-04-16 10:57:47

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
16. apr. 2026

Oppdragsnummer
13-0126/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Smalgangen 30, 0188 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Arve Breen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
22. september 1995

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?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: sameiets forsikring
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?
Nei

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: Sameiet har vedikeholdt

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

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

Nei

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

Nei

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Vannlekkasje ned i leiligheten under etter uhell med frakobling av oppvaskmaskin. Sameiets forsikring dekket skaden i leiligheten under.

---

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: 13-0126/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Arve Breen	**2026-04-16**

Identifikasjon

Arve Breen

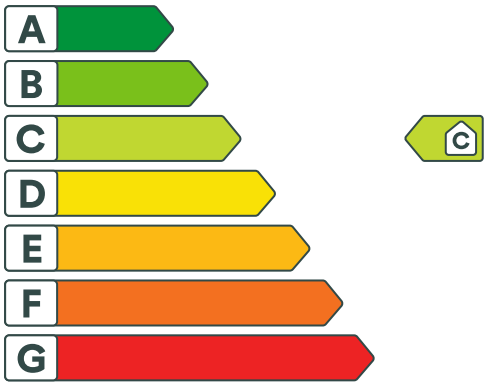
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Smalgangen 30, 0188 OSLO	
Dato for energimerking **16.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-282217**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81134804**
Gårdsnummer **230**	Bruksnummer **420**
Seksjonsnummer **251**	Bruksenhetsnummer **H0605**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1991**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **47,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **44,0 m²**
Oppvarmet etasje **7**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
148,28 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
148,28 kWh/m²	**12 081 kWh**



Smalgangen 30, 0188 OSLO

Detaljering

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



Smalgangen 30, 0188 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 17: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

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

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

Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Boligopplysninger:

Sameiet Grønlandstunet		**Vår ref.:**	461/251	**Fødselsdato eier:**	19.11.1951
Smalgangen 30		**Type:**	Boligsameie		
0188 OSLO		**Eiere:**	Karen Breen		
Organisasjonsnr:	982 991 811	**Seksjonsnr:**	251		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 593**

Felleskostnader:	Internett/Fiber 1000/1000	185
	Kommunal renovasjon	184
	Felleskostnader energi	818
	Felleskostnader	2 185
	Vedlikeholdsfond	221

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	1 277
Annen formue:	5 725	Utgifter:	21		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	251	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1990		
Gårds/bruksnr:	230/420 - seksjon:251		
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:	H0605
Etasje:	6	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.

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.

Boligopplysninger:

Sameiet Grønlandstunet	**Vår ref.:**	461/251	**Fødselsdato eier:**	19.11.1951
Smalgangen 30	**Type:**	Boligsameie		
0188 OSLO	**Eiere:**	Karen Breen		

Organisasjonsnr: 982 991 811

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Dyrehold: Forbud



INNKALLING 2025

Sameiet Grønlandstunet

Tirsdag 27.05.2025 kl. 18:00
Usbl, Arbeidersamfunnets Plass 1

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Grønlandstunet

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

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Forslag til vedtektsendringer
- 5.2 Reseksjonering - Smalgangen 16, seksjon 75
- 5.3 Forslag om å slutte å bruke fjernvarme
- 5.4 Reduksjon av felleskostnader
- 5.5 Utsending av styremøtereferat til beboere

6 Valg

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

7 Vedlegg: Innstilling fra valgkomiteen

8 Vedlegg sak 5.2 - Reseksjonering

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 600.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Forslag til vedtektsendringer

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

Gjeldende tekst:

§ 3. Styret

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

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

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

Forslag til ny tekst:

§ 3. Styret

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

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

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

Resten av paragrafen uendret.

Gjeldende tekst:

§ 4. Valgkomitéen

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

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

Valgkomitéen skal 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.

Forslag til ny tekst:

§ 4. Valgkomitéen

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

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

Valgkomitéen skal 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. Dersom andre kandidater foreslås i møtet, må det dokumenteres at de er forespurt og villige til å påta seg tillitsvervet før gjennomføring av valget.

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

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

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

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

5.2 Reseksjonering - Smalgangen 16, seksjon 75

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

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

Vedtaket fattes under følgende forutsetninger og vilkår:

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

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

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

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

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

6 **Endelig kommunal godkjenning** må foreligge før reseksjoneringen kan iverksettes.

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

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

Forslag til vedtak: Styret anbefaler årsmøtet å godkjenne forslaget.

5.3 Forslag om å slutte å bruke fjernvarme

Forslag fra Joar Gunnarsjaa Harkesta:

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

Forslag til vedtak:	Vi går over til å bruke fjernvarmen på en smartere måte, ved å installere egne varmepumper. Vi varmer opp vannet igjen med egne varmepumper før det sendes i retur til Haflsund Celcio. På den måten får vi en stor kostnadsreduksjon på en svært enkel måte. Ingenting hindrer oss i å gjøre dette.
Styrets innstilling:	Styret har innhentet ekstern fagkompetanse for vurdering av energisituasjonen i sameiet, og arbeider løpende med å vurdere tiltak som kan effektivisere løsningene og redusere kostnadene. Etter en samlet vurdering anbefaler styret ikke å gjennomføre det foreslåtte tiltaket på nåværende tidspunkt.

5.4 Reduksjon av felleskostnader

Forslag fra Joar Gunnarsjaa Harkesta:

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

Forslag til vedtak:	Det skal jobbes aktivt med å redusere felleskostnadene. Styret skal samtidig være mer åpen med regnskapet til sameiet, slik at vi faktisk ser hvor alle pengene våre går, og hovedboken skal deles med beboere som etterspør denne slik at vi kan se hvor det blir av pengene til sameiet.
Styrets innstilling:	Styret jobber allerede aktivt med å redusere sameiets kostnader. Det arbeides blant annet med besparelser på energi, renovasjon og drift. Styret er positiv til økt transparens, men hovedboken er allerede tilgjengelig for styret via forretningsfører, og vi følger vanlige rutiner for utlevering av dokumentasjon etter forespørsel.

5.5 Utsending av styremøtereferat til beboere

Forslag fra Joar Gunnarsjaa Harkestad:

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

Forslag til vedtak:	Styret sender ut styrereferat løpende (senest 1 uke etter styremøtet) til alle beboere slik at alle i sameiet har oversikt over hva styret jobber med og hvilke beslutninger som blir tatt.
Styrets innstilling:	Styret er opptatt av å holde seksjonseierne løpende orientert om arbeidet som gjøres. Det er etablert rutiner for aktiv kommunikasjon i form av nyhetsbrev etter hvert styremøte. Styreprotokoller gjøres tilgjengelig for seksjonseierne etter at de er signert. Signeringsprosessen kan ta noe tid, og frist på én uke kan derfor ikke garanteres.

6. Valg

Sittende styre består av:

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

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av valgkomite

7. Vedlegg: Innstilling fra valgkomiteen

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

8. Vedlegg sak 5.2 - Reseksjonering

Arbeidskapital

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

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

Resultatregnskap 2024 Sameiet Grønlandstunet

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

Balanse 2024 Sameiet Grønlandstunet

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

Balanse 2024 Sameiet Grønlandstunet

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

Sted:_____ Dato:_____

Shobeir Razavinik Styreleder	Erik Haraldseid Styremedlem	Andreas Jansen Styremedlem
Lara Catharina Ifunanya Okafor Styremedlem	Petter Stai Styremedlem	Geir Baastad Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

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

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

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

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

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles 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.
Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige forsikring med polise nr. 8068252.

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner strøm, og eier betaler kun for eget forbruk.
I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning».
Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».
Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet."

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Andre driftsinntekter

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

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

Note 4 - Varige driftsmidler

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

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

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

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

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

Note 9 - Andre honorarer

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

Note 10 - Andre kostnader

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

Note 11 - Øremerkede midler

Øremerkede midler er avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 12 - Egenkapital

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

Note 13 - Andre overføringer

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

Resultat og balanse med noter for Sameiet Grønlandstunet.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Grønlandstunet

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

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Sameiet Grønlandstunet

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. 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, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: 3QR1T-Z0YJP-3YF1E-79XB1-FNYBT-YY30Y

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: 3QR1T-Z0YJP-3YF1E-79XB1-FNYBT-YY30Y

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2025-04-23 12:42:58 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 3QR1T-Z0YJP-3YF1E-79XB1-FNYBT-YY30Y

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

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

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

Årsmelding 2024 - Sameiet Grønlandstunet

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

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

Sameiet Grønlandstunet består av 340 boliger og 25 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

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

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

HMS/Internkontroll

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

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

Styrets arbeid

Styrets arbeid

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

Rydding i historiske saker

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

Kommunikasjon og informasjon

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

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

Drift og vedlikehold

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

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

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

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

Næring og bymiljø

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

Fullmakter

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

Økonomi og likviditet

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

Styreleders kommentar og veien videre

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

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

1. Trygghet og sikring av eiendomsmassen

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

2. Trivsel og bomiljø

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

3. Belysning

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

4. Infoskjermer i oppgangene

   Skjermene vil sikre mer effektiv og synlig informasjonsdeling med beboerne.

5. Bad og lekkasjer

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

6. Vedtekter

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

Tilbakemeldinger ønskes:

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

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

Årsmeldingen er godkjent av styret.

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

Oslo, 5. mai 2025

Til årsmøte i Sameiet Grønlandstunet
Innstilling fra valgkomiteen

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

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

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

Informasjon om foreslåtte kandidater:

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

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

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

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

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

Øvrige styremedlemmer (ikke på valg)

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

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

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

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

Geir Baastad, styremedlem.
65 år, seksjonseier. Bred erfaring med eiendomsutvikling og styrearbeid.

Innstilling til ny valgkomite:

Valgkomiteen stiller seg disponibel for et nytt år.

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

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

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

Med vennlig hilsen
Valgkomiteen i Sameiet Grønlandstunet

Ingvild Jamne Patrick Schjølberg Karen Breen

Solholm AS
Org.no 924 599 936
E-post: olav@solholm.no

Claims Link AS
v/tine-sophie.torlen@claimslink.no



Notat vedr. reseksjonering:

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

Beskrivelse av oppdraget:

Bakgrunn/mandat:

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

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

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

Mottatte dokumenter:

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

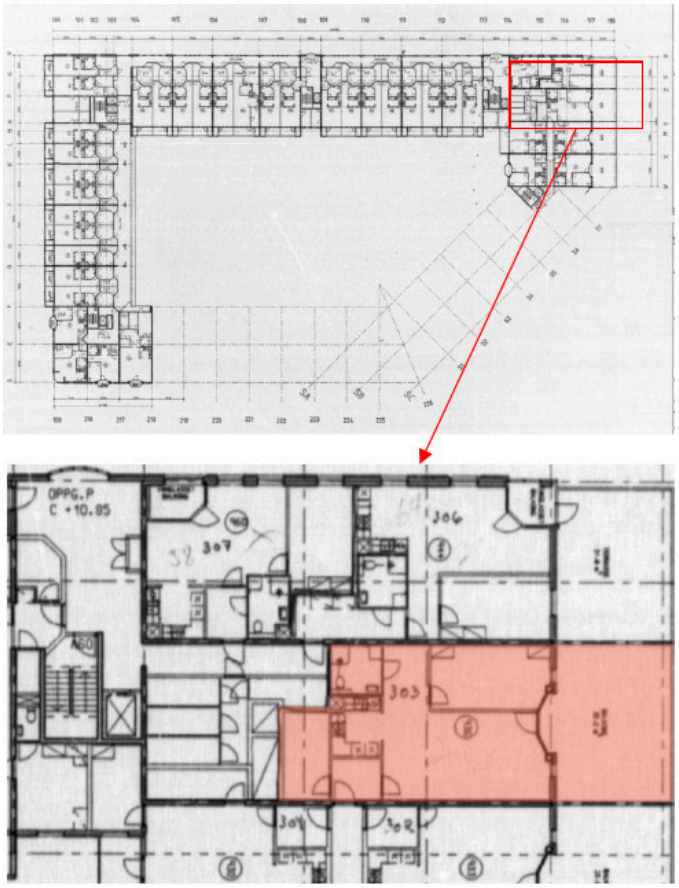
1. Beskrivelse/vurdering:

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



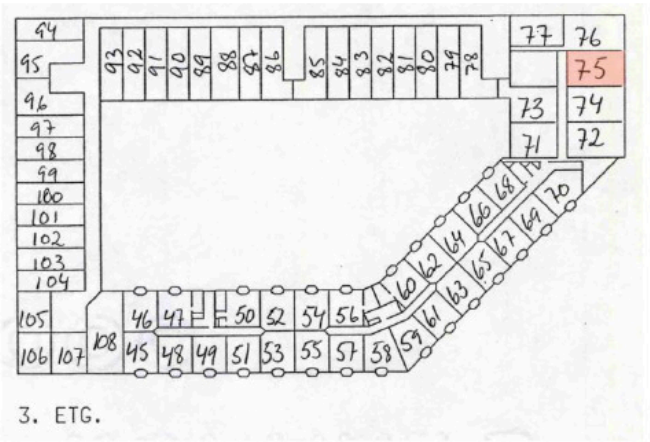
Solholm AS
Org.no 924 599 936
E-post: olav@solholm.no

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

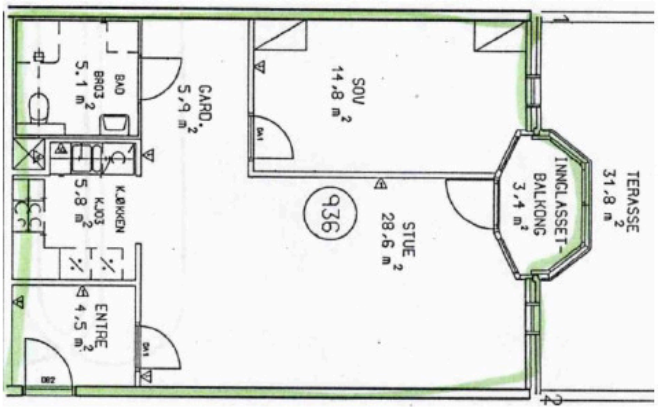


Som man kan se så er godkjent byggetegning at leiligheten i samsvar med leiligheten, slik den var utformet ved salg med intern forbindelse til boden. Leiligheten slik den er utformet er derfor godkjent inndelt iht. plan og bygningsloven.

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



2



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

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

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

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

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

Konklusjon/oppsummering:

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

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

Dersom forslag til reseksjonering godkjennes, så sameiebrøken endres.

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

Felleskostnader drift	3118,4
Vedl.hold fond	*356*
Akonto strøm	*420*
Kommunal renovasjon	*214*
Bredbånd	*39*
Energi/Fyring	*1 320*
	5 117

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

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

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

Solholm AS
Org.no 924 599 936
E-post: olav@solholm.no

Felleskostnader drift	*2 768*
Vedl.hold fond	*356*
Akonto strøm	*420*
Kommunal renovasjon	*214*
Bredbånd	*39*
Energi/Fyring	*1 320*
	5467,4

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

Kostnadsvurdering/kalkyle – arbeider med reseksjonering:

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

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

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

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

Jeg viser i denne forbindelse til TEK 17, § 1-2, 8 ledd.

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

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

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

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

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

Oslo 23/04/2025

Olav Solholm
Tømrer & Murmester BMTF

4

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Grønlandstunet tirsdag 27.05.2025 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: Svein Frode Pettersbakken

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 43

Antall fremlagte fullmakter: 62

Totalt:105

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

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 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 555.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Forslag til vedtektsendringer

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

Gjeldende tekst:

§ 3. Styret

Sameiet ledes av et styre. Styret består av leder, 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.

Forslag til ny tekst:

§ 3. Styret

Sameiet ledes av et styre. Styret består av leder og 3 – 5 medlemmer. Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styremedlemmer velges for 2 år av gangen. Styrets leder velges særskilt av årsmøtet. Styret konstituerer seg selv og

beslutter om de skal ha en nestleder. Alle medlemmer av styret kan gjenvelges. Bare myndige og fysiske personer kan være styremedlemmer.

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

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

Resten av paragrafen uendret.

Gjeldende tekst:

§ 4. Valgkomitéen

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

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

Valgkomitéen skal 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.

Forslag til ny tekst:

§ 4. Valgkomitéen

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

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

Valgkomitéen skal 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. Dersom andre kandidater foreslås i møtet, må det dokumenteres at de er forespurt og villige til å påta seg tillitsvervet før gjennomføring av valget.

Valgkomitéens konkrete innstilling til kandidater til styreverv og valgkomité skal sendes ut til seksjonseierne i samsvar med vedtektenes § 6, og bør være styret i hende senest 6 uker før ordinært årsmøte. Et medlem av valgkomiteen som selv stiller til et styreverv, skal fratre sitt verv i valgkomiteen i det han/hun kunngjør sitt kandidatur. Forslag til vedtak: Vedtektenes § 3 Styret og § 4 Valgkomitéen endres i henhold til

Vedtak:
Det ble foretatt separat votering over de to ulike paragrafene.

Forslaget vedrørende endring av §3 "Styret" oppnådde 75 stemmer.

Forslaget vedrørende endring av §4 "Valgkomite" oppnådde 70 stemmer.

Forslaget ble vedtatt da 2/3 flertall er oppnådd.

5.2 Reseksjonering - Smalgangen 16, seksjon 75

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

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

Vedtaket fattes under følgende forutsetninger og vilkår:

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

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

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

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

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

6 **Endelig kommunal godkjenning** må foreligge før reseksjoneringen kan iverksettes.

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

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

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5.3 Forslag om å slutte å bruke fjernvarme

Forslag fra Joar Gunnarsjaa Harkesta:

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

Vedtak:

Forslagsstiller trakk sitt forslag.

5.4 Reduksjon av felleskostnader

Forslag fra Joar Gunnarsjaa Harkesta:

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

Vedtak:

Forslaget falt mot 77 stemmer.

5.5 Utsending av styremøtereferat til beboere

Forslag fra Joar Gunnarsjaa Harkestad:

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

Vedtak:

Forslagsstiller trakk sitt forslag.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Cesilie Mora for 2 år.

Valgt ble: Saqib Razo Razaq for 2 år.

Begge valgt ved akklamasjon.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Emir Zamwa for 1 år.

Valgt ved akklamasjon.

6.3 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Ingvild Jamne,Karen Breen og Patrick Schjølberg valgt for 1 år.

7. Vedlegg: Innstilling fra valgkomiteen

Vedtak:
Tas til orientering.

8. Vedlegg sak 5.2 - Reseksjonering

Vedtak:
Tatt til orientering.

Protokoll for Sameiet Grønlandstunet

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Karl Arne Enqvist (sign.)	28.05.2025
Protokollvitne	Svein Frode Pettersbakken (sign.)	30.05.2025

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 og 3 – 5 medlemmer.
Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styremedlemmer velges for 2 år av gangen. Styrets leder velges særskilt av årsmøtet. Styret konstituerer seg selv og beslutter om de skal ha en nestleder. Alle medlemmer av styret kan gjenvelges. Bare myndige og fysiske personer kan være styremedlemmer.
Det kan velges 1 varamedlem for 1 år av gangen Varamedlem skal være seksjonseier.
Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta å fjerne medlem av styret.

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

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

Valgkomitéen skal 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.
Dersom andre kandidater foreslås i møtet, må det dokumenteres at de er forespurt og villige til å påta seg tillitsvervet før gjennomføring av valget.
Valgkomitéens konkrete innstilling til kandidater til styreverv og valgkomité skal sendes ut til seksjonseierne i samsvar med vedtektenes § 6, og bør være styret i hende senest 6 uker før ordinært årsmøte.
Et medlem av valgkomiteen som selv stiller til et styreverv, skal 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.

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

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.

Sameiet praktiserer den til enhver tid strengeste tolkning av eierseksjonslovens bestemmelser om korttidsutleie av boligseksjoner.

§ 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.

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

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

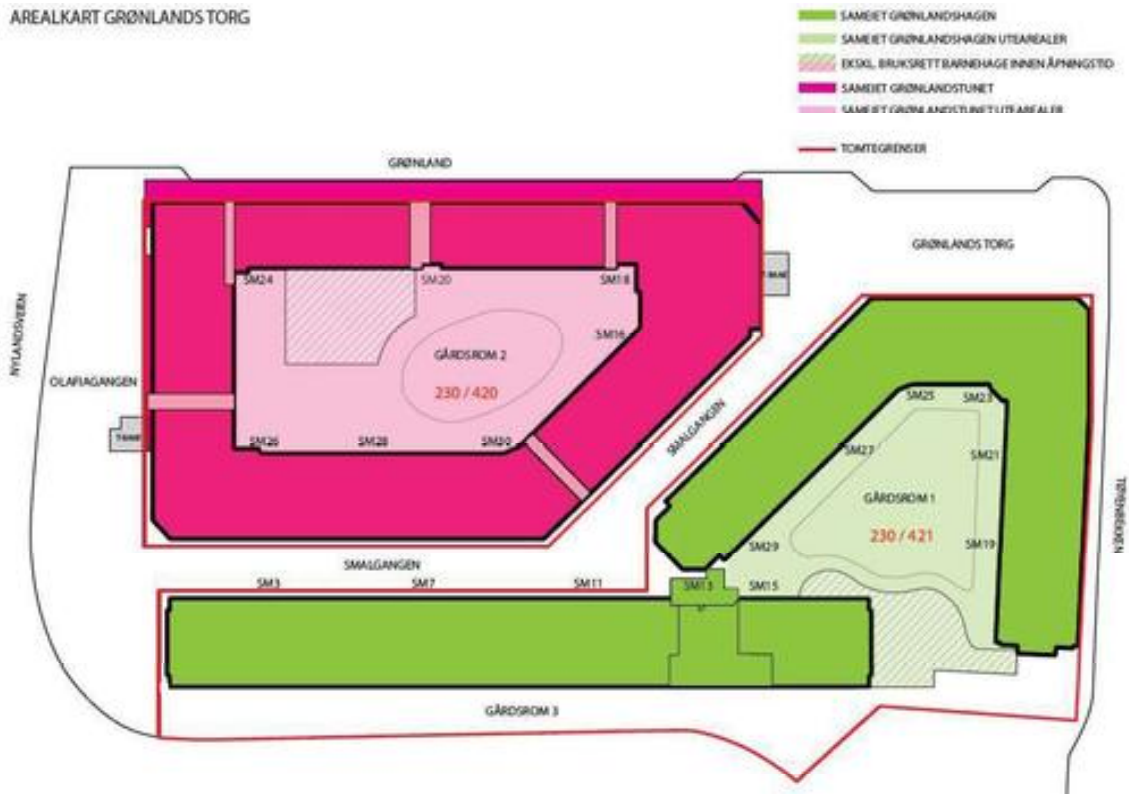
Styret i sameiet kan iverksette kameraovervåking av fellesarealene i det omfang det finner nødvendig. Overvåkingen skal varsles myndighetene i henhold til forskriftene.

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

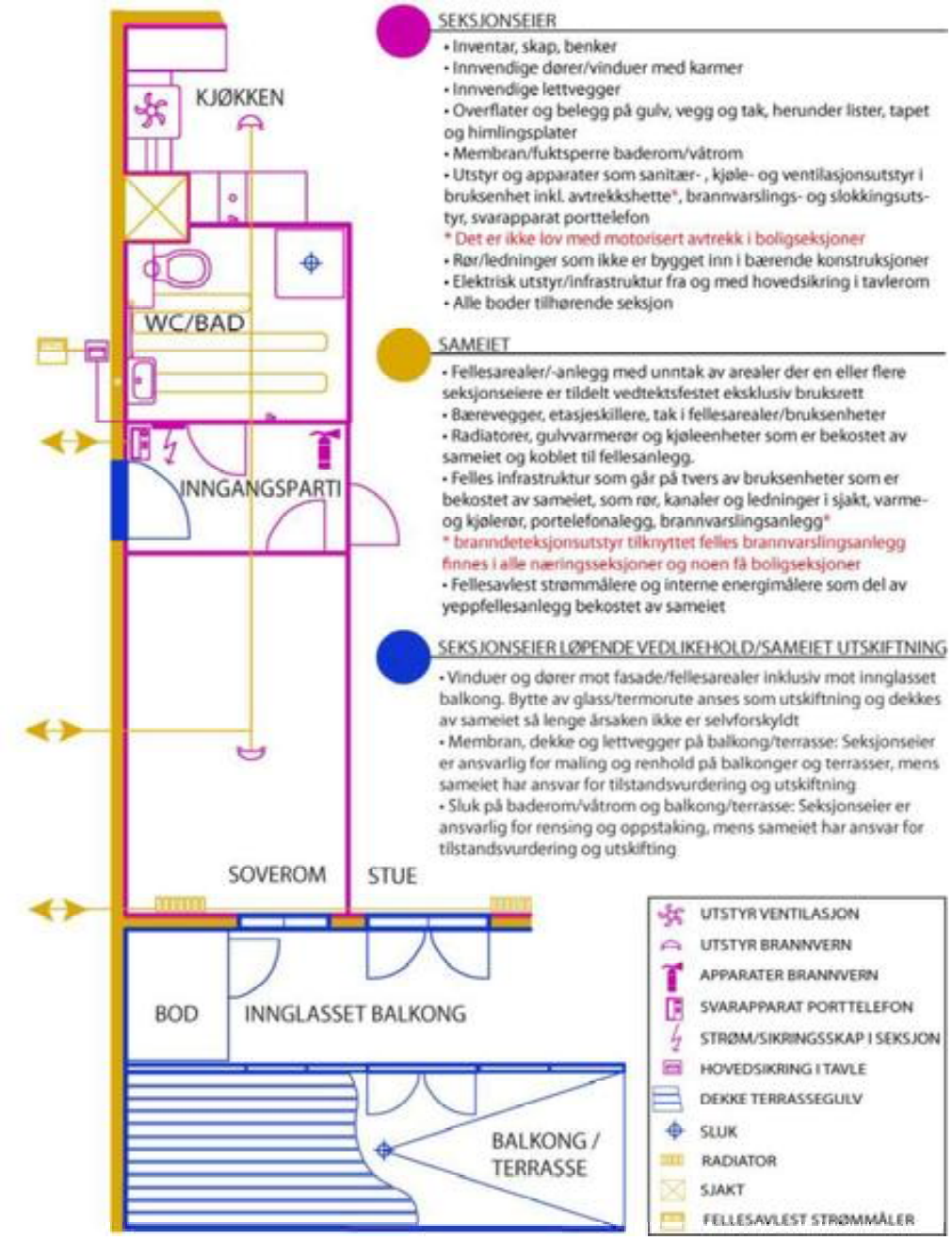
Areal bolig	**20552**	**20552**
Areal næring	**4995**	**4344**
Areal totalt	**25547**	**24896**

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:



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.

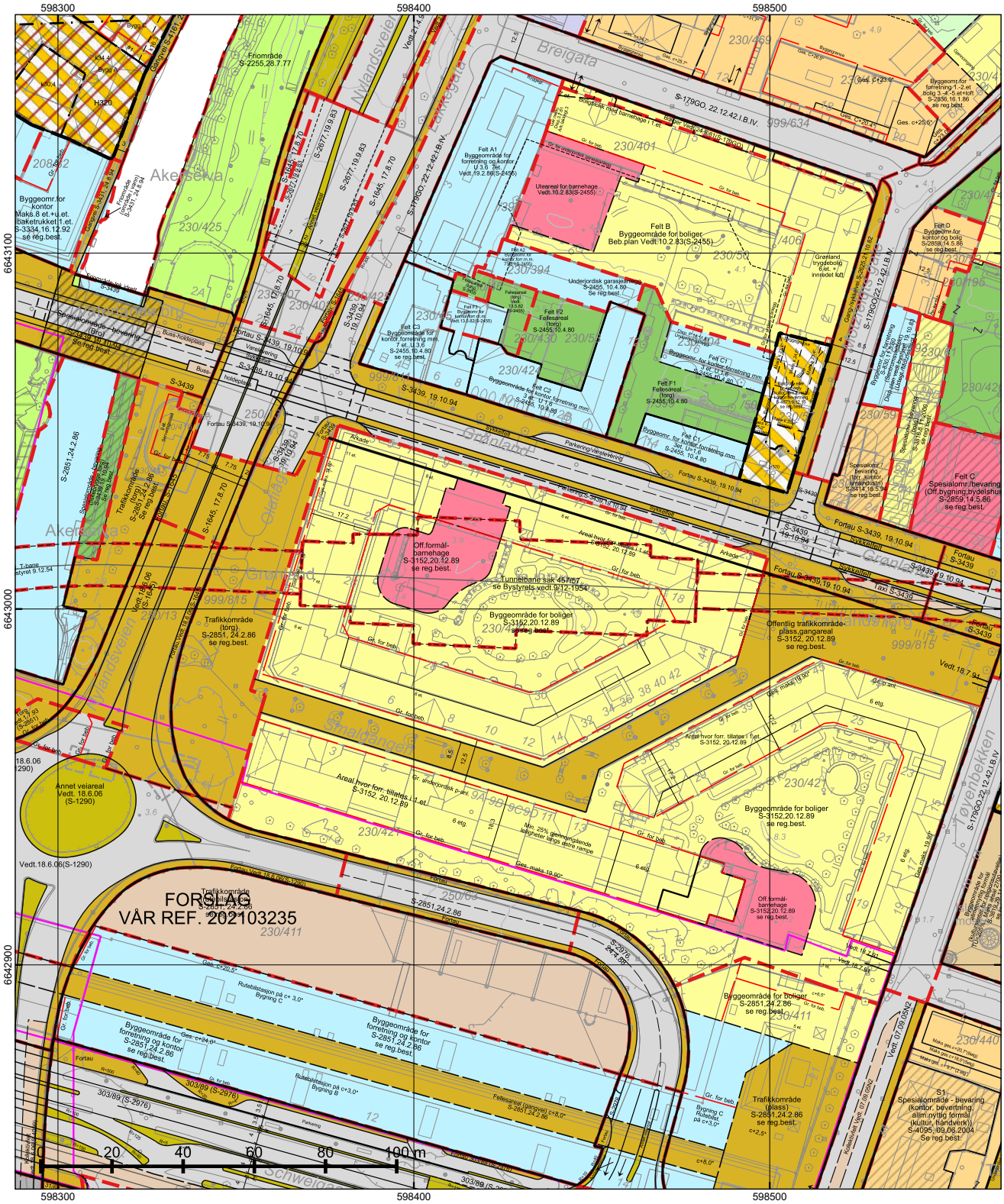
Lagerrom næring: Næring har mulighet for å leie egne lagerrom i P-huset så langt det er kapasitet.

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



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.03.2026
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).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

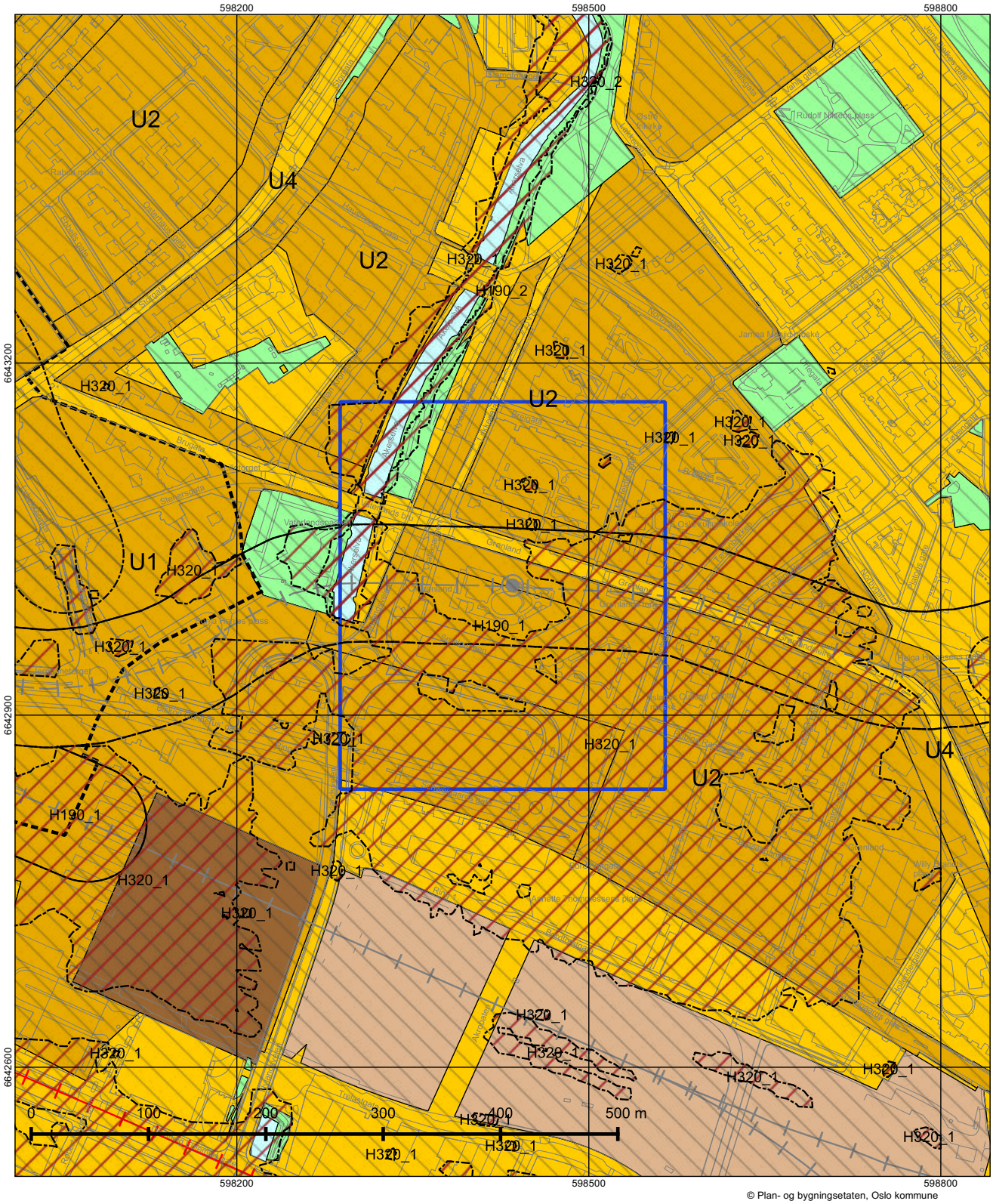
PlottID/Best.nr: 154344/ 86528370
Deres ref.:
Adresse: Smalgangen 20
Kommentar:
Gnr/Bnr: 230/420

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)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 154344/86528370
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Katinka Krefting Hodnungseth
SMALGANGEN 20

Dato: 11.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86528370
9050417

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.230 BNR. 420

Vi viser til bestilling av 20260311 for SMALGANGEN 20.

GNR. 230 BNR. 420

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.09.1988.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

8058 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


6643100
598350
598400
598450
230/50
230/394
230/46
230/45
230/407
230/408
230/425
2A
2B
2C
Vaterlands bru
230/404
Møllendalsgate
230/23
230/196
230/61
230/426
230/59
26C
26D
26B
26A
230/63
230/58
230/57
/399
/50
999/811
250/13
Grønland
6643050
Akerselva
Olaflagangen
230/415
230/417
6643000
999/815
Grønlands torg
230/420
Nylandsveien
Smalgangen
6642950
230/421
250/63
230/411
598500
598550
Tøyenbekken
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 11.03.2026 Målestokk 1: 1000

Oslo

V091254

Sak 256 fra møtet 9/12-1954 Forstads- og tunnelbaner samt Tegn.nr. P 705-1 fra Tunnelbanekontoret dato 26.11.1958 med tegning over Tunnelbanen Domkirken - Grønland stasjon

V091254 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 09.12.1954
Vedtatt av: Bystyret
Vedtaksdokumenter: 195403707
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo

45757

Regulering av tunnelbanen fra Akerselva til Tøyen stasjon.

45757 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 06.08.1957
Vedtatt av: Byplanrådet
Vedtaksdokumenter: 195703412
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Bystyrets vedt.9/12-1954 - Hovedplan for T-banen
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo

S-3152

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Grønlands Torg.

Vedtaksdato: 20.12.1989

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 198850321

Lovverk: PBL 1985 eller før

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: V180791

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR GNR. 230 BNR.420 OG 421 M. FL., GRØNLANDS TORG.
ALT. 2 BYPLANSJEFENS FORSLAG

§ 1. Det regulerte området er vist på kartet med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til:
- Byggeområde for boliger.
- Byggeområde for forretning, kontor mm.
- Område for offentlige bygninger - barnehage.
- Offentlig trafikkområde - gangareal, plass, atkomst T-banestasjon.

§ 3. I byggeområde for boliger kan det innpasses forretninger, kontorer eller servicefunksjoner i bebyggelsens 1. etasje mot omkringliggende gater og plasser (Grønlands Torg, Grønland og Tøyenbekken). Langs offentlig gangareal gjennom området tillates innpasset offentlig service og butikker. Det kan dessuten innredes kontorer i 2. etasje mot Nylandsveien og i hjørnebygget Grønlands/offentlig plass i nordøst. Forretningsarealet skal ikke overstige 12% av totalt bygningsareal over bakken.

§ 4. I hvert kvartal skal det i bebyggelsens 1. etasje som vist på planen avsettes plass for barnehage med 250 m2 golvareal.

§ 5. Bebyggelsen skal utformes med saltak med etasjetall som vist på kartet. Etasjetallet inkluderer en tilbaketrukket etasje i takflaten. Det kan innredes boliger i loftsetasjene. 25% av leilighetene i blokk langs østre rampe av Schweigaards gate skal være gjennomgående.

§ 6. Som vist på kartet skal det bygges arkader mot Grønland. I min. 4,5 m høyde skal det i dette arealet ikke plasseres bygningsdeler nærmere veikant enn 1,0m.

§ 7. I bebyggelsen skal det innpasses nedgang til T-bane fra offentlig plass i nordøst og i torgets vestre ende.

§ 8. I bebyggelsen skal det avsettes nødvendig plass for ventilasjon fra T-bane ved begge nedganger. Det skal avsettes plass ved heis til T-banen for nødvendig av- og pålessing.

§ 9. Den ubebygde delen av tomten skal beplantes og opparbeides som uteareal for beboerne.

§ 10. Parkering skal anordnes i underjordisk parkeringsanlegg etter gjeldende parkeringsnormer. For boliger tillates imidlertid en dekning på inntil 0,6 plass pr. leilighet. Beboernes p-plasser skal ikke inngå i offentlig disponible plasser.

§ 11. Støynivået fra veitrafikk må ikke overstige de krav som er stilt i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 om trafikkstøy. Det skal foreligge egen beregning for støynivå ute og inne for østre barnehage. Konkrete tiltak for å skjerme barnehagen skal beskrives. Alle friskluftsinntak for fullventilasjon skal skje over tak. Det tillates ikke friskluftinntak på vegg mot omkringliggende gater.
Boliger, barnehager og kontorer som utsettes for høyere trafikkstøynivåer enn de laveste grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer, gitt i rundskriv T-8/79, skal støybeskyttes ved hjelp av skjerming, ytterveggisolering, plassering av bygningene, planløsning ol., slik at:

- innendørs støynivå fra trafikk tilfredsstiller de laveste grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79.
- støynivåer fra trafikk tilfredsstiller retningslinjenes laveste grenseverdier utenfor fasader for et flertall av soverommene i hver bolig.
- det til hver bolig kan anvises et utendørs oppholdsområde hvor rundskrivets laveste grenseverdi for bolignære oppholdsområder tilfredsstilles.
- retningslinjenes grense for utendørs støynivå fra trafikk tilfredsstilles for lekeområder i barnehager.
- de konkrete støytiltak må følges opp og forelegges bygningsrådet/bygningssjefen for godkjenning samtidig med byggemeldinger for de enkelte bygninger. Støytiltakene må være gjennomført før brukstillatelse gis.

§ 12. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde delen av tomten i målestokk 1:200. Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng og vegetasjon, opparbeiding av arealer

for lek og rekreasjon og gangveier.
Ved utforming av utomhusplanen kan det foretas mindre justeringer av grensene mellom utareal for beboerne og barnehageareal, forutsatt at barnehagearealet ikke reduseres.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

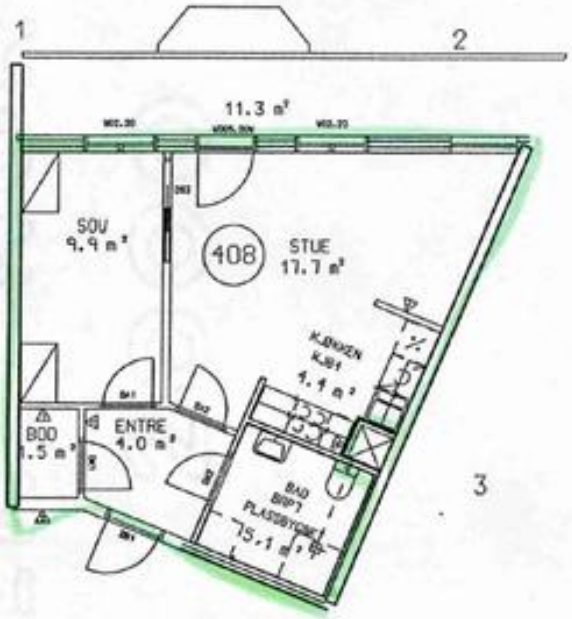
Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

BASISTYPE: 408



Sekjon 251
bekj. oppg. M

BRUKSAREAL: 44.1 M2					
ALKONG / HAGE: 11.3 M2					
BOD I KORRIDOR CA.: 00.0 M2					
BOD PA LOFT CA.: 3.0 M2	REV.B	150291	TO	JUST. BAD KORR. DØRTYPER	
TEGN.PROD. 231190 TO	REV.A	031290	TO	NY TYPE	

ARKITEKTKONTORET ANKER & HØLAAS A/S	MÅL	A.DEL	ETG.	T.GR.	L.NR.	REV.
	1/100	00	00	19	408	B

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Selmer A.S
Postboks 1175 Sentrum

0107 OSLO

Kristoffersen, Truls
Selmer A.S
Postboks 1175 Sentrum

0655 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	900101242	94/542
Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Leif Oskar Solheim	5. januar 1994

Arbeidssted : 230/0111 Grønlands Torg
Byggherre : Selmer-Furuholmen Oslo A/S, PB. 9006 - Vaterland, 0134 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG DEL 5 - BOLIG/FORRETNING BARNEHAGE

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.

Arealer i 1.etg. mellom akse 109 og 113 står pr. dato tomme/uinnredet. Innredning av disse lokaler må byggemeldes som egen sak.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Johan Kåren Hauge
Seksjonsleder

Leif Oskar Solheim
Avd.ing.II

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumsekspedisjon: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

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.
5:1.7	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

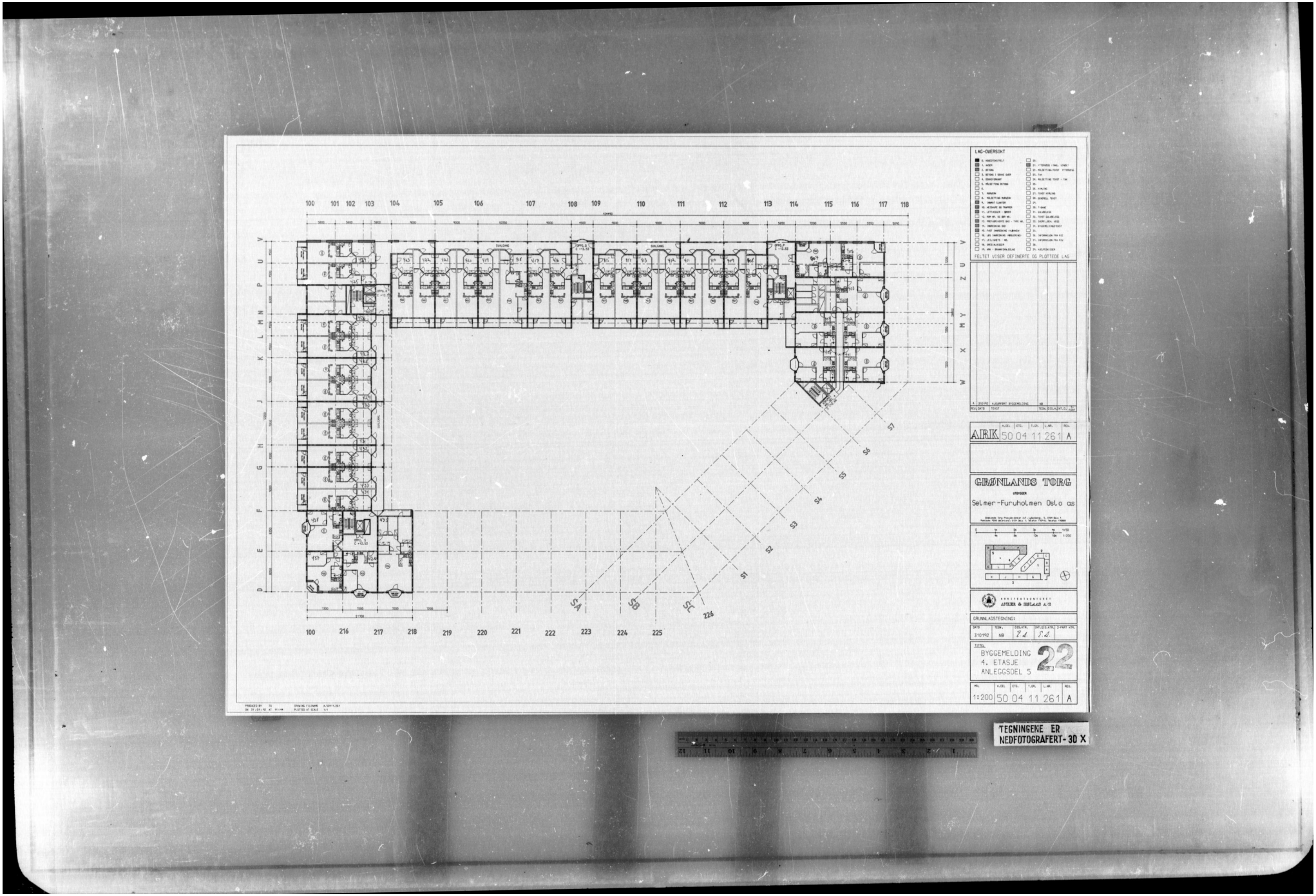
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

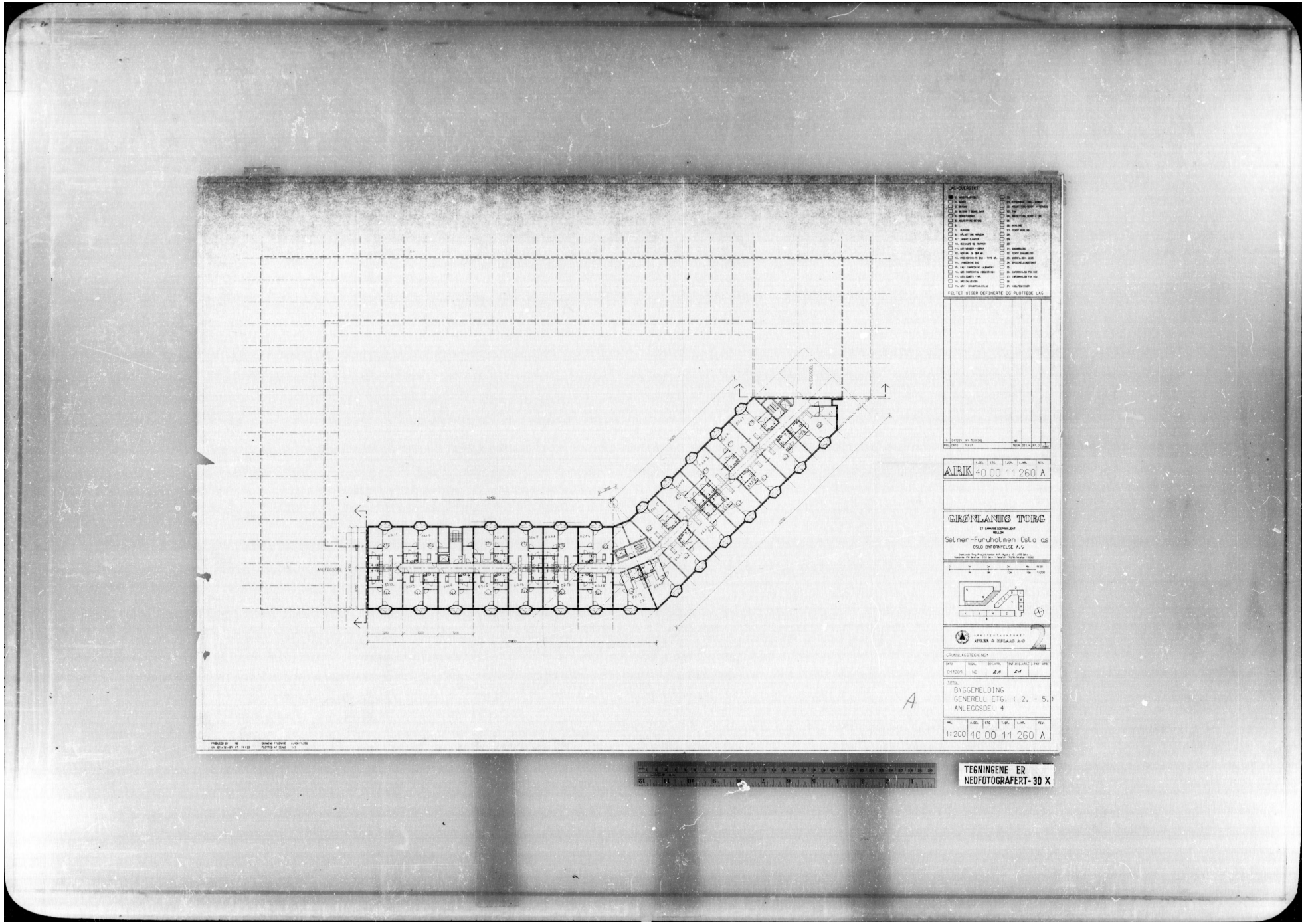
Det gjøres merksam på at bygningslovens paragraf 93, 3. ledd, bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den opprinnelige byggemeldingen, eller - for eldre bygnings vedkommende - til annet formål 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


LAG-OVERSIKT
FELTET VISER DEFINERTE OG PLOTTEDE LAG
AIRK 50 04 11 261 A
GRØNLANDS TORG
UTFØRER
Selmer-Furuholmen Oslo as
ARKITEKTKONTORET
ANDER & BERLAG A/S
GRUNNLAGSTEGNING:
DATO 310192 TEGN. NB
BYGGEMELDING
4. ETASJE
ANLEGGSDEL 5
22
1:200 50 04 11 261 A
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT- 30 X


GRØNLANDS TORG
Selmer-Furuholmen Oslo as
OSLO BYFORNYELSE A/S
BYGGEMELDING
GENERELL ETG. (2. - 5.)
ANLEGGSDEL 4
1:200 40 00 11 260 A
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT- 30 X

E R K L Æ R I N G

Oslo kommune eller den kommunen utpeker, har rett til å drive barnehage utendørs på eiendommen, gnr. 230,bnr. 420 i Oslo, dog begrenset til et område på 502 kvm.

Bruken av utearealet er eksklusivt for barnehagen i barnehagens åpningstid.

Denne erklæring skal tinglyses på eiendommen.

Oslo , den 2.8.1990

OSLO KOMMUNE Etat for eiendom og utbygging

Hjemmelshaver

DAGBOKFØRT
02.AUG.90 046566
BYSKRIVEREN I OSLO

Doknr: 46566 Tinglyst: 02.08.1990 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

R: OVK

ERKLÆRING

Undertegnede eier av gnr.230 bnr.420 Grønland torg Oslo,avgir denne erklæring som tinglyses på ovennevnte eiendom.

Spillvannsledninger som pga.byggets konstruksjon i anleggsdel 4 blir innstøpt i fundamenter og bærende konstruksjoner avviker fra Oslo vann-og avløpsverk sanitærbestemmelser.
Eier av ovennevnte eiendom påtar seg ethvert ansvar for drift og vedlikehold av ovennevnte spillvannsledninger.

Erklæringen tinglyses på eiendommen.

Doknr: 28697 Tinglyst: 08.05.1990 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Oslo 4.5.90

Dagfinn Opedal
for Selmer-Furuholmen Oslo a.s

som hjemmelshaver samtykkes i
tinglysing av erklæringen

OSLO KOMMUNE
Etat for eiendom og utbygging

Skatteetaten

Dato
16.04.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 230 Bnr 420 Fnr 0 Snr 251

Eiendommens adresse:

Smalgangen 30, 0188 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 138 729
Som sekundærbolig:	kr 4 554 917

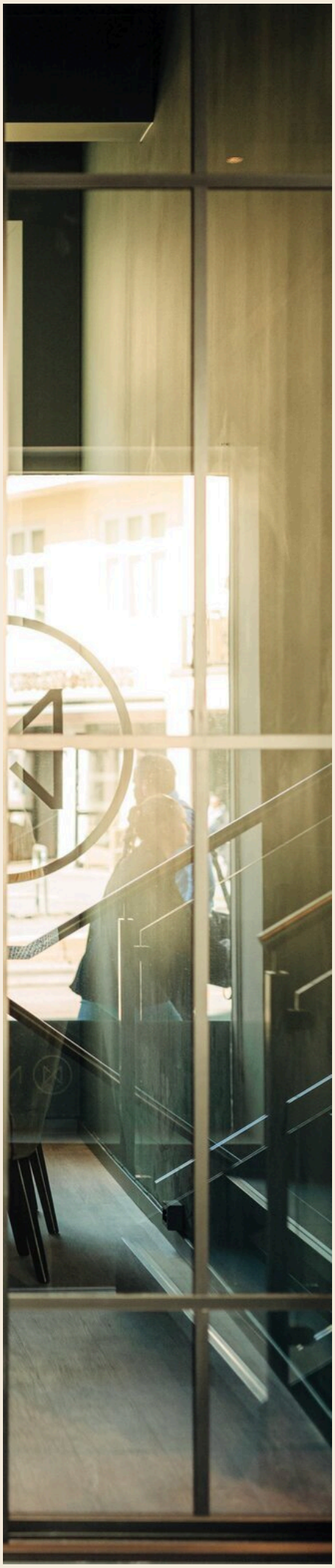
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
m.gustavsen@nordvikbolig.no
22 04 98 98

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: 13-0126/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Smalgangen 30 0188 OSLO
Matrikkel: Gnr 230, bnr 420, snr 251 (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)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Oskar Johansson

Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bygdøy Allé
o.johansson@nordvikbolig.no
930 63 069