

Smalgangen 16



Velkommen til

Smalgangen 16



Salgsoppgaven produsert 31. mai 2025

Grønlands Torg

Lys og praktisk 2-r selveierleilighet med innglasset balkong. Heis. VV/fyring ink. Perfekt for utleie/investering.

Prisantydning	4 290 000,-
Omkostninger	108 600,-
Totalpris	4 398 600,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 975,-
BRA-i	57 kvm
Totalt BRA	60 kvm
Soverom	1
Etasje	4

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1991
Megler	Karl S. Kjos
Telefon	414 09 949
E-post	k.kjos@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Ønsker du å bo i en lys og lettstelt 2-roms selveierleilighet med solrik balkong, og med gangavstand til alt sentrum har å by på? I så fall kan dette være boligen for deg!
Samme ønske har også mange potensielle leietakere, hvilket gjør leiligheten til et godt investerings/utleieobjekt.

Kort oppsummert;

- -A-konto sentralvarme, varmtvann og internett er inkludert i felleskostnader
- -Koselig, innglasset balkong
- -Nærhet til Barcode/Sørenga
- -Svært godt investerings-/ utleieobjekt
- -Parkettgulv
- -Bod på loft
- -60 og 37 bussen "rett" utenfor døra
- -2 min gange til Grønland T-banestasjon med linjer i alle retninger
- -Mulighet for leie av garasjeplass i kjeller ved ledig kapasitet
- -Heis
- -Veldrevet sameie

Velkommen!

Arealer og innhold

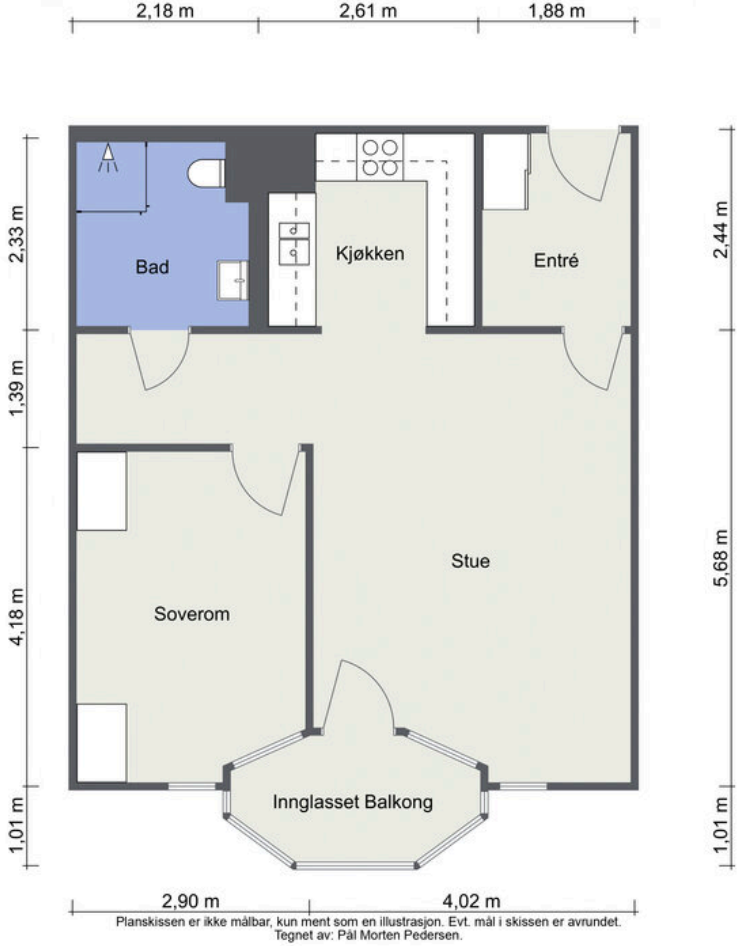
BRA-i:	57 kvm
BRA-b:	3 kvm
Totalt BRA:	60 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 57 kvm. Entre, soverom, kjøkken, bad/wc, stue med innglasset balkong.
BRA-b: 3 kvm. Innglasset balkong.
Total BRA: 60 kvm.

TAKSTHUSET
TAKSTMENN I KONTORFELLESSKAP

Smalgangen 16



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon. Evt. mål i skissen er avrundet.
Tegnet av: Pål Morten Pedersen.

Forklaring av bilde/rommet



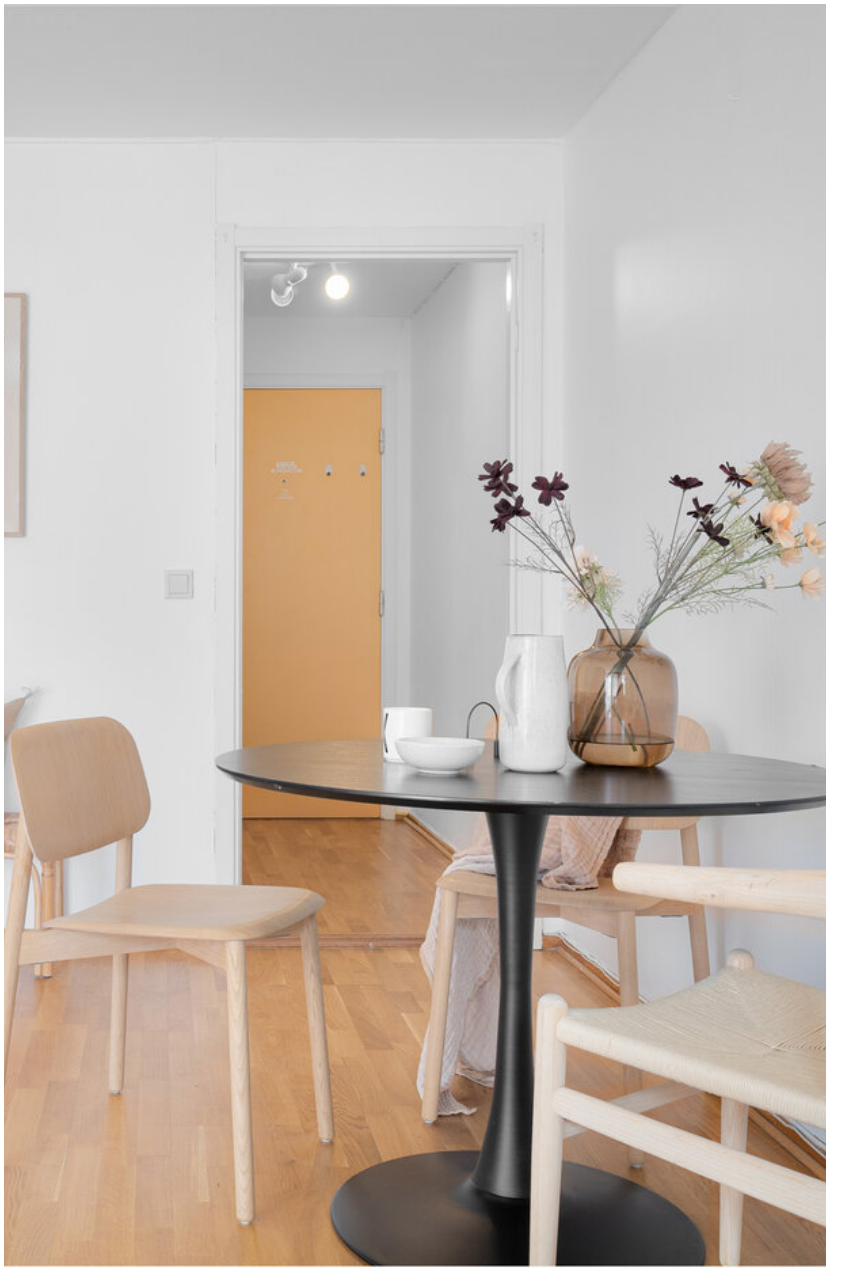









JUAN GRIS












SAMSUNG

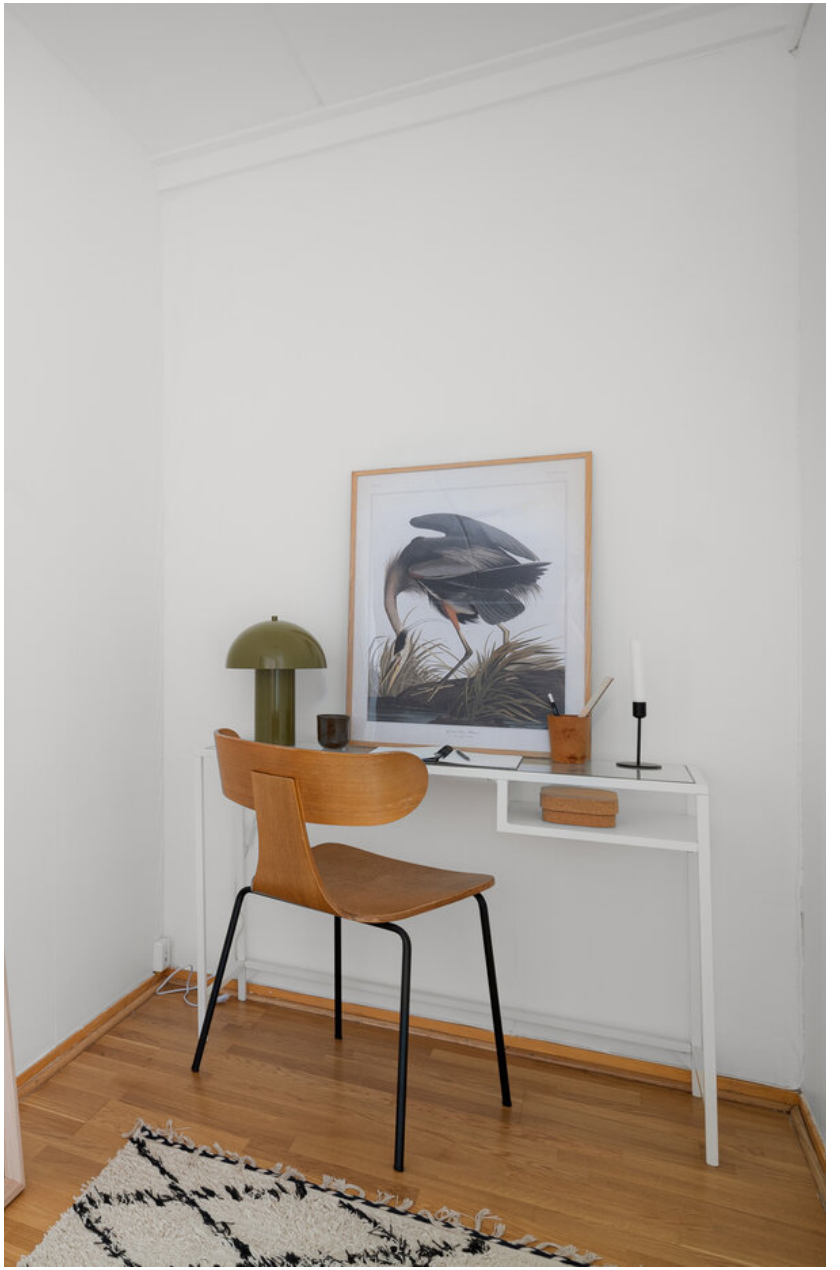















OSLO


OSLO



Informasjon

Smalgangen 16

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0101/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Smalgangen 16, 0188 OSLO
Gnr 230, bnr 420, snr 136 i Oslo kommune

Selger
Caser AS

Kjøpesum og omkostninger
4 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
107 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
108 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
121 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 398 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 411 300,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1991

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 57 kvm
BRA-b: 3 kvm
Totalt BRA: 60 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:
BRA-i: 57 kvm. Entre, soverom, kjøkken, bad/wc, stue med innglasset balkong.
BRA-b: 3 kvm. Innglasset balkong.
Total BRA: 60 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
1 loftsbod. Ikke besiktiget da eier ikke var tilstede på befaringsdagen.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne seksjonen ligger på sameiets fellesareal. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i seksjonens BRA-e og totalt BRA.

Innhold

Boligen ligger i 4.etasje og inneholder: Entre, 1 soverom, kjøkken, bad/wc, stue med innglasset balkong.
Boligen disponerer en loftsbod.

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.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer og dører: Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig, og det er sprekker i tetningslistene noen steder. Det er malingsavflassing på vinduskarmene. TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass
punkterer.
Anbefalte tiltak: Naturlig vedlikehold må påregnes.

- Etasjeskille og gulv på grunn: Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik i leilighetens bredde og lengde på mellom 15 og 20 mm, i tillegg til lokale skjevheter.
Anbefalte tiltak: Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Kjøkken, oppsummering av overflater og innredning TG2 er satt pga: Det er bruksslitasje på kjøkkeninnredningen. Vedlikehold eller utskifting av kjøkkeninnredningen må påregnes
Anbefalte tiltak overflater og innredning: Vedlikehold eller utskifting av kjøkkeninnredning må påregnes på sikt
Oppsummering av avtrekk: TG 2 er satt pga. alder.

- Avløpsrør: Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar.
Anbefalte tiltak: Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

- Vannledninger: Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Kobberrør ligger helt/delvis skult i konstruksjonen. Dette er forbundet med risiko for skade ved lekkasje/kondensering fra rør. Det er stoppekraner i kjøkkenbenken og på sanitær utstyr, det er ikke hovedstoppekran i leiligheten. Det mangler hendel på stoppekranen i kjøkkenbenken. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar
Anbefalte tiltak: Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

- Elektrisk: Det er ukjent om det er gjort noen arbeidet på det elektriske anlegget etter 1999. Det er kursfortegnelse i sikringsskapet. Det er ikke sjekket om kursene er i samsvar med kursfortegnelsen. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget.
Anbefalte tiltak: Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

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

- Våtrom, bad/wc, oppsummering av overflater: Det er en høydeforskjell på ca. 3 cm fra topp slukrist til topp flis ved døren. TG 2 pga: Det er sprekker i noen veggfliser ved toalettet og over toalettet. Det er brukt flislim/mur i overgangen gulv/vegg i dusjhjørne. Det er noen sprekker flislim/mur i dusjhjørne.
Anbefalte tiltak overflater: Det anbefales å skifte ut flisene med sprekker. Det anbefales å fjerne mur/flislim i overgangen gulv/vegg og legge silikon.
Membran, tettesjikt og sluk: Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse. Rørgjennomføringer ved avløpet til vaskemaskinen er kun tettet med fugemasse / silikon. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk: Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.
Sanitærutstyr, TG 2 pga: Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
Anbefalte tiltak sanitærutstyr: Det anbefales å lage en lekkasjeåpning under toalettet.

- Gulv: Gulvene har ikke blitt vedlikeholdt på en stund, og det er noe bruksslitasje, hakk og riper på overflatene. Det er fuktskader i parketten under radiatoren på soverommet.
Anbefalte tiltak: Naturlig vedlikehold må påregnes på sikt.

- Innerdører: Dørene er normalt godt vedlikeholdt, men det er en liten svelle skade nederst på døren til badet, og malingsavflassing på listene på døren til badet..
Døren til det soverommet subber i rammen.
Anbefalte tiltak: Naturlig vedlikehold må påregnes på sikt. Det anbefales å justere den ene døren som subber i rammen.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad. Vi anbefaler alle interessenter å lese nøye gjennom tilstandsrapporten.

Øvrig standard

Gulv: Det er 3-stavs parkett på gulvene.
Vegger: Det er malte slette veggoverflater og malt tapet.
Tak: Det er malte takoverflater. Takhøyden er 239 cm.

Kjøkken
Hvit kjøkkeninnredning med glatte fronter. Frittstående kjøleskap med fryser, komfyr med keramisk platetopp, oppvaskmaskin. Stål vaskekum nedfelt i laminat benkeplate. Det er Villavent kjøkkenventilator med avtrekk ut i kanal.

Bad
På badet er det en servant, veggfestet toalett med skjult sisterne, hjørnedusj med innfellbare glassdører, det er nedsenket gulv i dusjen. Opplegg for vaskemaskin. Det er fliser på vegger og gulv med vannbåren gulvvarme.

Balkong
Innglasset balkong på ca. 3 kvm. Balkongen er malt i nyere tid.

Vinduer og dører
Vindu med to lags glass fra 1990. Ett lags glass på vinduene på balkongen. Balkongdør med to lag glass fra 1990. Original brannklassifisert entredør med kikkehull og sikkerhetslås.

Parkering

Sameiet har tinglyst fortrinnsrett til plasser i garasje i sameiet. Leies til markedspris.

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: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.
Selger overtok boligen 2.november 2018

Bygningssakkyndig

Pål Morten Pedersen

Byggemåte

Bærende konstruksjoner i betong/mur. Fasader med pusset/malt mur. Isolerglassvinduer og balkongdør i trekarm. Produsert i 1990. Lyd- og brannklassifisert (B30/dB43) entrédør med kikkehull og sikkerhetslås. Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte såler på fast grunn eller faste, komprimerte masser.

Innbo og løsøre

Hvitevarer på kjøkken 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.

Energi og oppvarming

Energimerking

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Leiligheten har vannbåren gulvvarme på bad og vannbåren radiatorvarme forøvrig.

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

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 975,- pr. mnd.

Inkluderer: 39,- Internett/Fiber 1000/1000
181,- Kommunal renovasjon
1 115,- Felleskostnader energi
2 339,- Felleskostnader
301,- Vedlikeholdsfond

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

Det gjøres oppmerksom om at strøm skal tas ut av felleskostnader, og at hver enkelt seksjon får egne målere og må tegne egen strømavtale etter øknske.

Kommunale avgifter

Felleskostnadene inkluderer kommunale avgifter.

Andre utgifter

Ny eier må påregne kostnader for løpende strøm, vedlikehold, innboforsikring, fremtidig eiendomsskatt og evt. økt hastighet internett/kabel-tv pakke.

Formuesverdi

Det er gjort forsøk på å rekvirere, men det lot seg ikke gjøre.

TV/Internett/Bredbånd

Get. Inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Grønlandstunet, orgnr. 982991811

Om sameiet

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.

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

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.

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

Økonomi:
Sameiets økonomi er tilfredsstillende og sameiet har om lag 16 mill. kroner på sparekonto. Selv om inflasjonen har vært høy i perioden, har det ikke vært behov for å øke fellesutgiftene siden 1. januar 2022 (a-konto energi økte imidlertid 1. juli 2022), Fellesutgiftene vil få en normal prisjustering på 3% fra 1. januar 2025.

Signalleverandør: Get. Inkludert i felleskostnadene.

Vedlikehold:
- Drenering og ettersyn av alle vannfall fra tak ble nylig gjennomført.
- Styret følger normalt raskt opp og beslutter innmeldte vedlikeholdsbehov fra driftsorganisasjonen.
- Av elektriske anlegg har vi relativt nylig skiftet ut alle lys i oppganger til led-lys (bevegelsesstyrte).
- Av større planlagte arbeider er utskifting av heiser det største. Våre innleide heiskonsulenter er i ferd med å sende ut anbudsdokumenter til aktuelle leverandører. Oppstart av prosjektet er sannsynlig i 2. halvår 2025.
- Sameiet har oppsparte midler til å dekke utskifting av heiser. Alt etter hvordan vi velger å gjennomføre utskifting av heiser; er det en risiko for at sameiets buffer etter et heisporsjekt kan være så lav at det kan bli vurdert å øke fellesutgiftene noe.

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

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 fellesgjeld registret i sameiet per i dag.

Ingen gjeld registrert på boligen per dags dato (05.05.2025)

Fellesformue

Kr 39 557,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsregnskapet ligger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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.

Blomsterkasser må henges på innside balkong/terrasse.

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).

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

Dyrehold

Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av styret. Det vil vurderes om dyre-holdet er til ulempe for naboen(e). Eventuelle ulemper må måles mot dine egne gode grunner for å ha et dyr boende.

Lufting: Hunder skal holdes i bånd også i sameiets arealer, og lufting i sameiets fellesarealer er forbudt. Sameiet har tilgang til luftegård for dyr mellom Sameiet Grønlandshagen og Galleri Oslo.
Merking: Dyr, herunder katter, skal være merket med eiers navn og telefonnummer.
Mating: Det er ikke tillatt å mate dyr/fugler i fellesarealer eller på balkong/terrasse. Ikke la mat bli stående igjen på balkong/terrasse m.v.. Dette er også mat for rotter og andre skadedyr!

Sameiets forsikring

Gjensidige
Polisenr. 80658252

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 8 053 kvm (Eiertomt)
Den aktuelle leiligheten ligger fint til i et hyggelig bymiljø tilknyttet den travle gågaten Smalgangen ved Grønlands Torg. Gårdskvartalene har et stort skjermet gårdstun som er flott opparbeidet med bl.a internveier av belegningsstein med

lampebelysning, lekeapparater for barn, sittegrupper, plen, busker og trær.

Adkomst

Se det digitale kartet i FINN-annonsen. Ved å klikke på kartet kan du enkelt få opp en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til eiendommen. På visningsdagen vil det bli tydelig skiltet med visningsskilt fra Nordvik Eiendomsmegling.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Smalgangen har en svært sentral beliggenhet i hjertet av Grønland, et område i rask utvikling som kombinerer det historiske og det moderne. Her bor du tett på Grønland Torg, med enkel tilgang til sjøen via Bjørvika. Den sentrale plasseringen gir deg tilgang til det beste Oslo har å tilby, rett utenfor døren. Området er svært populært på grunn av nærheten til både byens fasiliteter og grønne områder, og du har alt du trenger i hverdagen bare et steinkast unna.

Gamlebyen rundt Smalgangen er preget av vakre bygårder fra slutten av 1800-tallet og tidlig 1900-tall, som gir området en unik sjarm. Arkitekturen speiler en fin blanding av eldre byggetradisjoner og nyere stiler, noe som gir området en spennende visuell variasjon og historisk dybde.

Grønland har et bredt utvalg av tilbud, alt i umiddelbar nærhet. Fra Smalgangen kan du gå til Tøyen, Barcode og sentrum, hvor du finner et stort utvalg av restauranter, kafeer og barer. Meny-butikken ligger bare et minutts gange unna, og Grønland Basar har butikker som Bunnpris, Vinmonopolet og et apotek. På Grønland Torg finnes en velutstyrt frukt- og grøntbutikk.

For matopplevelser kan du besøke The Golden Chimp, kjent for å være en av Oslos beste dumplingrestauranter. Andre populære steder er Kumi, Oslo Mekaniske Verksted og Neongrut, kjent for god kaffe. Både Tøyen og Gamlebyen tilbyr også en rekke moderne restauranter med unike menyer.

En kort spasertur på omtrent 10 minutter tar deg til Sørenga og Barcode, som er kjent for Operaen, finansdistriktet og et utvalg stilige restauranter og butikker. Langs havnepromenaden finner du Sukkerbiten, en populær uteservering med konserter om sommeren. Du har også tilgang til Bystranda ved Operaen, Langkaia badstuer og Sørenga sjøbad for å nyte uteaktiviteter og avslapning.

Smalgangen ligger nær flere grønne områder som Grønnlandsparken og Botanisk hage, som begge er en kort spasertur unna. Klosterenga og Tøyenparken er også innen 10-15 minutters gangavstand, og tilbyr flotte steder for soling, grilling og turer. Om våren og sommeren er parkene vert for ulike aktiviteter, med Øyafestivalen i Tøyenparken som et av høydepunktene. For lengre turer kan du besøke Ekebergparken.

Når det gjelder trening, er Fresh Fitness på Grønland, SATS, og Barry's Bootcamp i Bjørvika lett tilgjengelige. Grønland T-banestasjon gir også rask tilgang til Nordmarka og Østmarka for naturopplevelser gjennom hele året.

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av boligbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon

Kollektivtilbudet i Smalgangen er svært godt. Grønland T-banestasjon ligger bare noen minutters gange unna, sammen med flere bussholdeplasser som gir enkel tilgang til ulike deler av Oslo. Trikkelinjene ved Hausmanns bru er også lett tilgjengelige.

Området har nærhet til Oslo bussterminal, Oslo S og Jernbanetorget, som er viktige knutepunkter for kollektivtransport, med tilgang til T-bane, buss, trikk og tog. I tillegg finnes det flere bysykkelstativer i området, som gir en praktisk og fleksibel transportmulighet for korte avstander.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 05.01.1994- Bolig/Forretning barnehage.

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.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til Bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Pågående byggesaker:
Smalgangen 16, 18, 20, 24, 26, 28 og 30 - Utskifting av åtte heiser|Saksnummer:202553492|Siste bevegelse:Siste dok. 25.04.2025

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/

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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.

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

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 31. mai 2025

Ansvarlig megler

Karl S. Kjos, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41409949

Meglerforetaket

Nordvik Ullevål
Sognsveien 70B
0855 Oslo
Juridisk navn: BVB Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917 427 925

Vedlegg

Smalgangen 16

Smalgangen 16

Nabolaget Grønlands torg/Grønlands park - vurdert av 477 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Vahl skole (1-7 kl.)	199 elever, 13 klasser	10 min / 0.8 km
Tøyen skole (1-7 kl.)	351 elever, 17 klasser	12 min / 0.9 km
Møllergata skole (1-7 kl.)	210 elever, 15 klasser	13 min / 1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	429 elever, 30 klasser	18 min / 1.4 km
Jordal skole (8-10 kl.)	616 elever, 46 klasser	20 min / 1.6 km
Hersleb videregående skole		10 min
Heltberg gymnas	160 elever, 7 klasser	12 min / 1 km

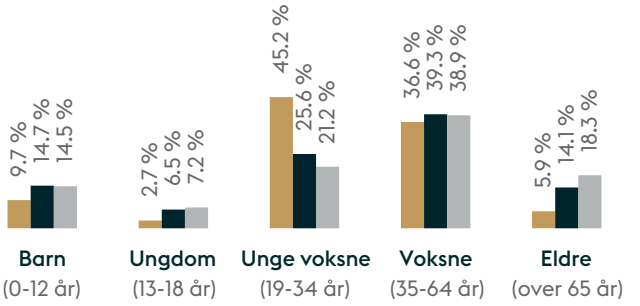
Offentlig transport

Grønland	Linje 1, 2, 3, 4, 5	1 min / 0.1 km
Oslo bussterminal i Tøyenbekke...	Linje 60	3 min / 0.3 km
Storgata	Linje 11, 12, 17, 18	8 min / 0.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	8 min / 0.6 km
Oslo Gardermoen		38 min

Barnehager

Grønland Torg barnehage (1-5 å...	59 barn	1 min / 0.1 km
Breigata barnehage (1-5 år)	26 barn	4 min / 0.3 km
Lille Grønland barnehage (0-2 ...	25 barn	4 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 55/100

Primære transportmidler

- Gående
- Tog/t-bane
- Buss

Sport

Jensens Have ballbinge	3 min
Oslo spektrum	5 min
Fresh Fitness Grønland	5 min
Grip Gym	5 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 2025

Smalgangen 16
0188 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1990
BRA: 60 m^2
BRA-i: 57 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	5	13	0	0

Supertakst
GNR: 230 BNR: 421 SNR: 136

Pål Morten Pedersen
Vannmannen AS

pmp@taksthuset.no
90844088

Smalgangen 16
0188 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: 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
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/31896

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal 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 særlig tunge 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.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig, og det er sprekker i tetningslistene noen steder.

Det er malingsavflassing på vinduskarmene.

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

Anbefalte tiltak

Naturlig vedlikehold må påregnes.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik i leilighetens bredde og lengde på mellom 15 og 20 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Hvit kjøkkeninnredning med glatte fronter. Frittstående kjøleskap med fryser, komfyr med keramisk platetopp, oppvaskmaskin.

Stål vaskekum nedfelt i laminat benkeplate.

TG2 er satt pga: Det er bruksslitasje på kjøkkeninnredningen. Vedlikehold eller utskifting av kjøkkeninnredningen må påregnes

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Vedlikehold eller utskifting av kjøkkeninnredning må påregnes på sikt

Oppsummering av avtrekk

TG 2 er satt pga. alder.

Avløpsrør

Oppsummering

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

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

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

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

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

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

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

Det er stoppekraner i kjøkkenbenken og på sanitær utstyr, det er ikke hovedstoppekran i leiligheten. Det mangler hendel på stoppekranen i kjøkkenbenken.

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

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Elektrisk

Oppsummering

Det er ukjent om det er gjort noen arbeidet på det elektriske anlegget etter 1999.

Det er kursfortegnelse i sikringsskapet. Det er ikke sjekket om kursene er i samsvar med kursfortegnelsen.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget.

Anbefalte tiltak

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

Vannbåren varme

Oppsummering

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

Våtrom: Bad/wc

Oppsummering av overflater

Det er en høydeforskjell på ca. 3 cm fra topp slukrist til topp flis ved døren.

TG 2 pga: Det er sprekker i noen veggfliser ved toalettet og over toalettet. Det er brukt flislim/mur i overgangen gulv/vegg i dusjhjørne. Det er noen sprekker flislim/mur i dusjhjørne.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å skifte ut flisene med sprekker.

Det anbefales å fjerne mur/flislim i overgangen gulv/vegg og legge silikon.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.

Rørgjennomføringer ved avløpet til vaskemaskinen er kun tettet med fugemasse / silikon.

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Oppsummering av sanitærutstyr

TG 2 pga: Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales å lage en lekkasjeåpning under toalettet.

Øvrig: Gulv

Oppsummering

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

Det er fuktskader i parketten under radiatoren på soverommet.

Anbefalte tiltak

Naturlig vedlikehold må påregnes på sikt.

Øvrig: Innerdører

Oppsummering

Dørene er normalt godt vedlikeholdt, men det er en liten svelle skade nederst på døren til badet, og malingsavflassing på listene på døren til badet.. Døren til det soverommet subber i rammen.

Anbefalte tiltak

Naturlig vedlikehold må påregnes på sikt.

Det anbefales å justere den ene døren som subber i rammen.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
22.5.2025

Rapportdato
23.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Caser AS**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Pål Morten Pedersen**
Firma: **Vannmannen AS**
Adresse: **Heggelibakken 4, 0375 Oslo**
Telefon: **90844088**
Epost: **pmp@taksthuset.no**

Egne premisser:

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

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Smalgangen 16, 0188 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **230** Bruksnr: **421** Festenr:
Seksjonsnr: **136** Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1990**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
En lys og pen leilighet beliggende i ett populært boligområde i Smalgangen på Grønlands Torg. Det er kun få meter til Oslo City, Byporten og Karl Johans gate, og enkel tilgang til Grünerløkka og Sørenga. Bjørvika byr på operahus, bibliotek og museum.

Den aktuelle leiligheten ligger fint til i et hyggelig bymiljø tilknyttet den travle gågaten Smalgangen ved Grønlands Torg. Gårdskvartalene har et stort skjermet gårdstun som er flott opparbeidet med bl.a internveier av belegningsstein med lampebelysning, lekeapparater for barn, sittegrupper, plen, busker og trær.

Det er normalt god standard over innredninger, overflater og utstyr, men naturlig vedlikehold må påregnes noen steder.

Leiligheten har vannbåren gulvvarme på bad og vannbåren radiatorvarme forøvrig.

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

Bærende konstruksjoner i betong/mur. Fasader med pusset/malt mur og teglstein
Isolerglassvinduer og balkongdør i trekarm. Produsert i 1990.
Lyd- og brannklassifisert (B30/dB43) entrédør med kikkehull og sikkerhetslås.
Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte såler på fast grunn eller faste, komprimerte masser.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	60	57	0	3	0
Totalt m²	**60**	**57**	**0**	**3**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	58	55	3	Entre, soverom, kjøkken, bad/wc, stue med innglasset balkong.	Innglasset balkong.
Totalt m²	**58**	**55**	**3**		

Kommentar til arealberegning

1 loftsbod. Ikke besiktiget da eier ikke var tilstede på befaringsdagen.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Innglasset balkong på ca. 3 m2	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen er malt i nyere tid.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.	
Det er rekkverk og vinduer fra gulv til tak.	
Det er betongdekke med ukjent bruk av membran/tettesjikt.	
Balkongen er godt vedlikeholdt.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vindu med to lags glass fra 1990. Ett lags glass på vinduene på balkongen.	
Balkongdør med to lag glass fra 1990.	
Original brannklassifisert entredør med kikkehull og sikkerhetslås.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig, og det er sprekker i tetningslistene noen steder.	
Det er malingsavflassing på vinduskarmene.	
TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Naturlig vedlikehold må påregnes.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskiller av prefabrikerte betongelementer.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-2**
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik i leilighetens bredde og lengde på mellom 15 og 20 mm, i tillegg til lokale skjevheter.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	**TG-2**
Hvit kjøkkeninnredning med glatte fronter. Frittstående kjøleskap med fryser, komfyr med keramisk platetopp, oppvaskmaskin.	
Stål vaskekum nedfelt i laminat benkeplate.	
TG2 er satt pga: Det er brukslitasje på kjøkkeninnredningen. Vedlikehold eller utskifting av kjøkkeninnredningen må påregnes	

Anbefalte tiltak overflater og innredning
Vedlikehold eller utskifting av kjøkkeninnredning må påregnes på sikt

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Det er Villavent kjøkkenventilator med avtrekk ut i kanal.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-2
TG 2 er satt pga. alder.	

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest datert 10/11-1993.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Det er røykvarsler og brannslukningsapparat i boligen.	
Røykvarslere og brannslukningsutstyr skal medfølge ved salg.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Det er plast og støpejern avløpsrør.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.	
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	
Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.	
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.7 Vannledninger



Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
Kobberrør ligger helt/delvis skult i konstruksjonen. Dette er forbundet med risiko for skade ved lekkasje/kondensering fra rør.	
Det er stoppekraner i kjøkkenbenken og på sanitær utstyr, det er ikke hovedstoppekran i leiligheten. Det mangler hendel på stoppekranen i kjøkkenbenken.	
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.8 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert entre med automatsikringer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

Det er ukjent om det er gjort noen arbeidet på det elektriske anlegget etter 1999.

Det er kursfortegnelse i sikringsskapet. Det er ikke sjekket om kursene er i samsvar med kursfortegnelsen.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Det er vannbåren varme med radiator.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme **TG-2**

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

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Det er naturlig ventilasjon med spalteventiler i stue og soverom. Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.	

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Ventilasjonen er antatt etter byggeforskrifter fra byggeåret.

6.11 Våtrom: Bad/wc



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er fliser på vegger og gulv med vannbåren gulvvarme.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei



Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Det er en høydeforskjell på ca. 3 cm fra topp slukrist til topp flis ved døren.

TG 2 pga: Det er sprekker i noen veggfliser ved toalettet og over toalettet. Det er brukt flislim/mur i overgangen gulv/vegg i dusjhjørne. Det er noen sprekker flislim/mur i dusjhjørne.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å skifte ut flisene med sprekker.

Det anbefales å fjerne mur/flislim i overgangen gulv/vegg og legge silikon.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.

Rørgjennomføringer ved avløpet til vaskemaskinen er kun tettet med fugemasse / silikon.

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

På badet er det en servant, veggfestet toalett med skjult sisterne, hjørnedusj med innfellbare glassdører, det er nedsenket gulv i dusjen.

Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

TG 2 pga: Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales å lage en lekkasjeåpning under toalettet.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Det er mekanisk avtrekk. Det er tilluft under døren.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-0**

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Dusjen vender mot naboen og mot felles gang.

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.12 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Det er 3-stavs parkett på gulvene.

Oppsummering av øvrig	TG-2
Gulvene har ikke blitt vedlikeholdt på en stund, og det er noe bruksslitasje, hakk og riper på overflatene. Det er fuktskader i parketten under radiatoren på soverommet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Naturlig vedlikehold må påregnes på sikt.	

6.13 Øvrig: Vegger

Beskrivelse
Det er malte slette veggoverflater og malt tapet.

Oppsummering av øvrig	TG-1
Veggoverflatene er pusset opp og malt i nyere tid og er normalt godt vedlikeholdt.	

6.14 Øvrig: Tak

Beskrivelse
Det er malte takoverflater. Takhøyden er 239 cm.

Oppsummering av øvrig	TG-1
Takene er pusset opp og malt i nyere tid og er godt vedlikeholdt.	

6.15 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse
Det er hvite formpressede dører.

Oppsummering av øvrig	TG-2
Dørene er normalt godt vedlikeholdt, men det er en liten svelle skade nederst på døren til badet, og malingsavflassing på listene på døren til badet.. Døren til det soverommet subber i rammen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Naturlig vedlikehold må påregnes på sikt. Det anbefales å justere den ene døren som subber i rammen.	

6.16 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.20 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.21 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.22 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hodne, Eli	9578-5992-4-2664358	2025-05-22 15:22:10

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
22. mai 2025

Oppdragsnummer
23-0101/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Smalgangen 16, 0188 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Ullevål

Selgere
Caser AS v/ Eli Hodne

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. november 2018

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 80658252
Forsikret i: Gjensidige

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

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?
Nei

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 23-0101/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Hodne, Eli	2025-05-22

Identifikasjon

bankID Hodne, Eli

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Terje Qvive — Dato utkjørt: 02.05.25 Side 1 av 2

Sameiet Grønlandstunet
Smalgangen 16
0188 OSLO

Vår ref.: 461/136
Type: Boligsameie
Eiere: Caser AS

Organisasjonsnr: 982 991 811 **Seksjonsnr:** 136

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 330**

Felleskostnader:	Internett/Fiber 1000/1000	39
	Kommunal renovasjon	181
	Felleskostnader energi	1 115
	Akonto strøm bolig	355
	Felleskostnader	2 339
	Vedlikeholdsfond	301

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.

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.06.2025** **Tot. utg. i kr.:** **3 975**

Felleskostnader:	Internett/Fiber 1000/1000		39
	Kommunal renovasjon		181
	Felleskostnader energi		1 115
	Akonto strøm bolig	(355,00 i Mai. 25)	0
	Felleskostnader		2 339
	Vedlikeholdsfond		301

3: Fellesgjeld

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

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

5: Restanse felleskostnader pr. 02.05.2025

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	2 115
Annen formue:	39 557	Utgifter:	140		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	136	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1990
Gårds/bruksnr:	230/421 - seksjon:136
Bygningstype:	HB
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Polisenr: 80658252

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Første innflytting: 01.01.2003 SSBnr: H0405

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Terje Qvive — Dato utkjørt: 02.05.25 Side 2 av 2

Sameiet Grønlandstunet
Smalgangen 16
0188 OSLO

Vår ref.: 461/136
Type: Boligsameie
Eiere: Caser AS

Organisasjonsnr: 982 991 811

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	4	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.

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

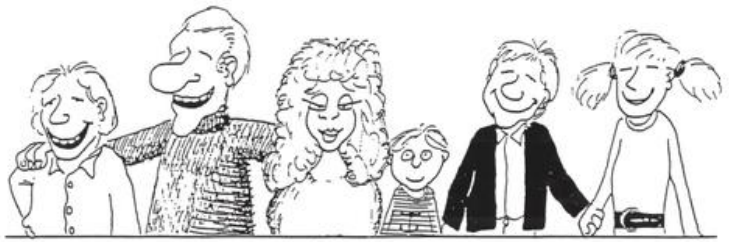
Signalleverandør: Get. Inkludert i felleskostnadene.

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

Dyrehold: Forbud

SAMEIET GRØNLANDSTUNET

ORDENSREGLER



GENERELT

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

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

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

Regelbrudd: Ordensreglene håndheves av sameiets 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

VIKTIG INFORMASJON TIL EIENDOMSMEGLERE VEDRØRENDE SELSKAPSFORM VED INNHENTING AV BOLIGOPPLYSINGER!

Når du henter ut informasjon om den aktuelle boligen du skal bistå med å selge, er du selv ansvarlig for å hente riktig informasjonsskriv. Det er ulike informasjonsskriv til de ulike selskapsformene, og som eiendomsmegler er du ansvarlig for å laste ned riktig dokument».

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Grønlandstunet onsdag 25.06.2024 kl. 17:00 - USBL hovedkontor, Arbeidersamfunnets Plass 1.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Wiggo Wollbråten

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Usbl v/Vidar Karlstad

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Morten Helsing og Marvin Våge

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Tilstede var 64 seksjonseiere og 140 fullmakter.

Totalt 204 stemmer.

Vedtak:
Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av fullmakter

Vedtak: Godkjent

1.6 Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjent

1.7 Godkjenning av saksliste

Vedtak: Godkjent

1.8 Valg av tellekorps på 3 personer

Valgt ble: Erlend Spilling, Teodor Elstad og Vidar Kartstad

2. Valg av styre

a) Valg av styreleder

Valgt ble: Shobeir Razavinik

b) Valg av styremedlem

Valgt ble: Geir Baastad

3. Valg av valgkomite

Som valgkomite ble valgt:
Ingvild Jamne, Karen Breen og Patrick Schjølberg

Protokollen er godkjent.

Wiggo Wollbråten/s/
Møteleder

Morten Helsing/s/
Protokollvitne

Marvin Våge/s/
Protokollvitne



INNKALLING 2024

Sameiet Grønlandstunet

Onsdag 24.04.2024 kl. 18:00
USBL hovedkontor, Arbeidersamfunnets Plass 1

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

usbl

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Grønlandstunet

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

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Etablering av solcelle på taket i Smalgangen 24

5.2 Uavhengig kontrollkomite, habilitetsregler og profesjonalisering av driften

5.3 Åpenhet rundt styrets kostnader og forretningsførerhonorarer

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes

3. Årsmelding 2023

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

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 504.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Etablering av solcelle på taket i Smalgangen 24

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

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

- **Strømprisene**
  Dersom sameiet helt eller delvis kan være selvforsynt med strøm vil vi ha billigere strøm enn vi har når strømmen må kjøpes til markedspris.
- **Beredskap**
  Den internasjonale situasjonen tilsier at sameiet må være forberedt på brudd i strømforsyningen. Å være selvberget med strøm vil være et svært godt beredskapstiltak

Enova-støtte

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

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

Hilsen
Marianne Dalgard
seksjonseier 327

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

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

5.2 Uavhengig kontrollkomite, habilitetsregler og profesjonalisering av driften

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

Vi foreslår derfor at følgende gjøres;

1) Kontrollkomite bør etableres

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

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

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

Forslag til vedtak: 1) Kontrollkomite bør etableres.

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

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

Styrets innstilling:

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

5.3 Åpenhet rundt styrets kostnader og forretningsførerhonorarer

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

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

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

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

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

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

--
Mvh
Andreas Ljøstad, seksjonseier 248

Forslag til vedtak:

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

Styrets innstilling:

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

6. Valg

Sittende styre består av:

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

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

Arbeidskapital

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

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

Resultatregnskap 2023 Sameiet Grønlandstunet

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

Balanse 2023 Sameiet Grønlandstunet

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

Balanse 2023 Sameiet Grønlandstunet

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

Sted:_____ Dato:_____

Johnny Lorents Rustbakken
Styreleder

Andreas Jansen
Styremedlem

Shobeir Razavinik
Styremedlem

Ali Javed Raja
Styremedlem

Kåre Ivar Gauksrud
Styremedlem

Erik Haraldseid
Styremedlem

Noter årsregnskap 2023 Sameiet Grønlandstunet

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

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

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

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

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

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles 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

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

Note 2 - Tilskudd

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

Note 3 - Andre driftsinntekter

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

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 2,0 %.

Noter årsregnskap 2023 Sameiet Grønlandstunet

Note 5 - 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:	644 105	86 677	106 087
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	10 917	37 148	1 798
Årets avskrivninger :	43 668	8 255	10 788
Anskaffelsesår :	2009	2013	2014
Antatt levetid i år :	15	15	10

Note 6 - Kostnad eiendom/lokaler

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

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

461 Sameiet Grønlandstunet Org. nr. 982991811

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 9 - Reparasjon og vedlikehold

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

Note 10 - Øremerkede midler

Øremerkede midler er innestående bank for vedlikeholdsfond.

Noter årsregnskap 2023 Sameiet Grønlandstunet

Note 11 - Egenkapital

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

Note 12 - Andre overføringer

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

461 Sameiet Grønlandstunet Org. nr. 982991811

Resultat og balanse med noter for Sameiet Grønlandstunet.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Grønlandstunet

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

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Sameiet Grønlandstunet

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 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 som

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

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, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

Penneo document key: 5FSED-L0LJC-YMKPI-E271Q-7DPNL-YSVJ1

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 5FSED-L0LJC-YMXPI-E271Q-7DPNL-YSVJ1

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
2024-04-17 07:41:48 UTC
bankID

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

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

Penneo Dokumentnøkkel: 5FSED-L0LJC-YMXPI-E271Q-7DPNL-YSVJ1

Årsmelding 2023 - Sameiet Grønlandstunet

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:

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

Varamedlem, Ingvild Jamne
Varamedlem, Lara Catharina Ifunanya Okafor

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

Virksomhetens art

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

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

HMS/Internkontroll

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

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

Styrets arbeid

Årsmelding 2023 - Sameiet Grønlandstunet

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

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

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

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl. Revisor er KPMG.

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

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

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

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

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

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

«Kortsiktig løsning bestemmes av styrene hver for seg.
Langsiktig løsning er intensjonen at det velges en felles løsning etter utredning av en gruppe med to medlemmer fra hvert sameie.
Sameiene arbeider samtidig med å finne ut av hva vi kan samarbeide om fremover.»

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

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

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

Det har i perioden ikke vært avholdt ekstraordinært årsmøte.
Brannvern står alltid høyest på agendaen i sameiet, og det er gjort mange tiltak de siste årene for å øke sikkerheten for beboerne.

Oppgradering av barnehagen er nå avsluttet. .

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 04.04.2024

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Sameiet Grønlandstunet Andel/seksjonsnummer:

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

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

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

FULLMAKT

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Informasjon i forbindelse med salg av selveierbolig

Eierskiftemelding
Eierskiftemelding skal sendes til Usbl på e-posten eierskifte@usbl.no og må inneholde følgende opplysninger:

- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, adresse, tlf. og e-post)
- Opplysninger om boligen (navn på sameiet og seksjonsnr.)
- Opplysninger om kjøpekontrakten (tidspunkt for aksept av bud, avtalt pris og overtagelsesdato)

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis pr. e-post. Vi ber derfor om å få oppgitt e-postadressen til alle medeiere.

Gebyrer til Usbl

1. Boligopplysninger:
   - **Full pakke**, ref. Infoland
   - **Kun boligrapport**, ref. Infoland
2. Eierskiftegebyr:
   - **kr 6.570,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.
3. Eierskiftegebyr garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag:
   - **Kr. 1.357,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.

   Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

Felleskostnader
Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon
Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

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

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

VEDTEKTER
SAMEIET GRØNLANDSTUNET

Innhold

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

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

III. Årsmøter 3
§ 5. Årsmøtet 3
§ 6. Innkalling til årsmøte 3
§ 7. Saksbehandling på ordinært årsmøte 4
§ 8. Møteledelse, flertallskrav og protokoll 4

IV. Særlig ansvar 5
§ 9 Råderett og bruk 5
§ 10 Vedlikehold 5
§ 11. Ordensregler 7
§ 12. Fellesutgifter 7
§ 13. Mindretallsvern 8

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

VI. Kameraovervåking 9
§ 18. Kameraovervåking av fellesarealer 9

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

I. Innledning

§ 1. Navn

Sameiets navn er Sameiet Grønlandstunet.

§ 2. Sameiet

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

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

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

II. Tillitsverv

§ 3. Styret

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

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

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

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

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

Styremøter

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

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

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

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

Styrets oppgaver

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

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

Representasjon

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

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

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

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

Sameiet forpliktes av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

Habilitet styremedlemmer

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

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

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

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

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

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

§ 4. Valgkomitéen

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

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

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

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

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

III. Årsmøter

§ 5. Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

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

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

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

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

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

§ 6. Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

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

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

§ 7. Saksbehandling på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

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

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

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

§ 8. Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

<u>Seksjonseiers habilitet</u>

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.

<u>Stemmeregler</u>

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.

§ 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.

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

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 uteareraler, 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 uteareralet, "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 uteareralene skjer på en forsvarlig og for stedet attraktiv måte og må blant annet sørge for et nødvendig renhold, og skal påse at disponeringen av uteareralene 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

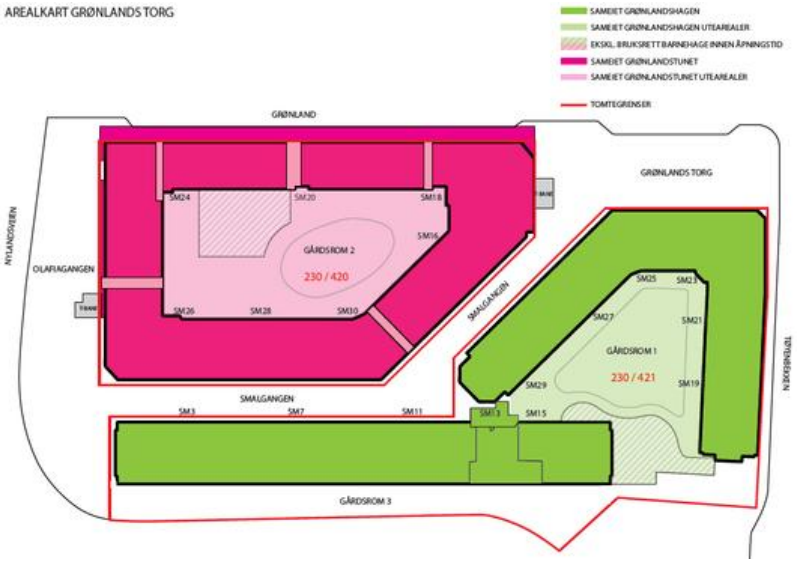
Styret i sameiet kan iverksette kameraovervåking av fellesarealene i det omfang det finner nødvendig. Overvåkingen skal varsles myndighetene i henhold til forskriftene.

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

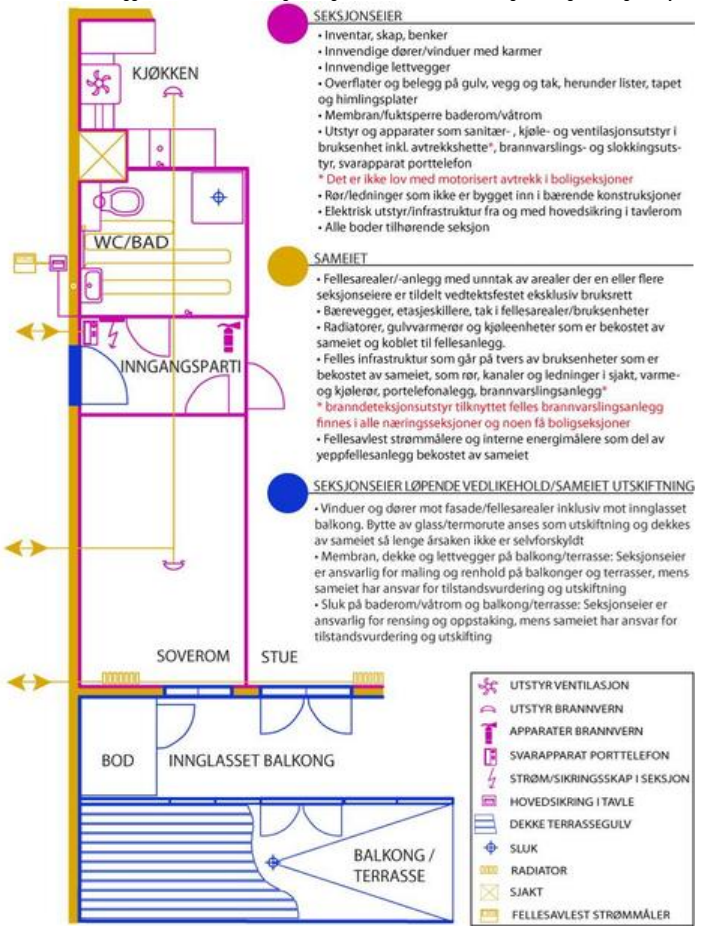
Areal bolig	**20552**	**20552**
Areal næring	**4995**	**4344**
Areal totalt	**25547**	**24896**

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:



SEKSJONSEIER

- Inventar, skap, benker
- Innvendige dører/vinduer med karmer
- Innvendige lettvegger
- Overflater og belegg på gulv, vegg og tak, herunder lister, tapet og himlingsplater
- Membran/fuktsperre baderom/våtrom
- Utstyr og apparater som sanitær- , kjøle- og ventilasjonsutstyr i bruksenhet inkl. avtrekkshette*, brannvarslings- og slokkingsutstyr, svarapparat porttelefon

* Det er ikke lov med motorisert avtrekk i boligseksjoner

- Rør/ledninger som ikke er bygget inn i bærende konstruksjoner
- Elektrisk utstyr/infrastruktur fra og med hovedsikring i tavlerom
- Alle boder tilhørende seksjon

SAMEIET

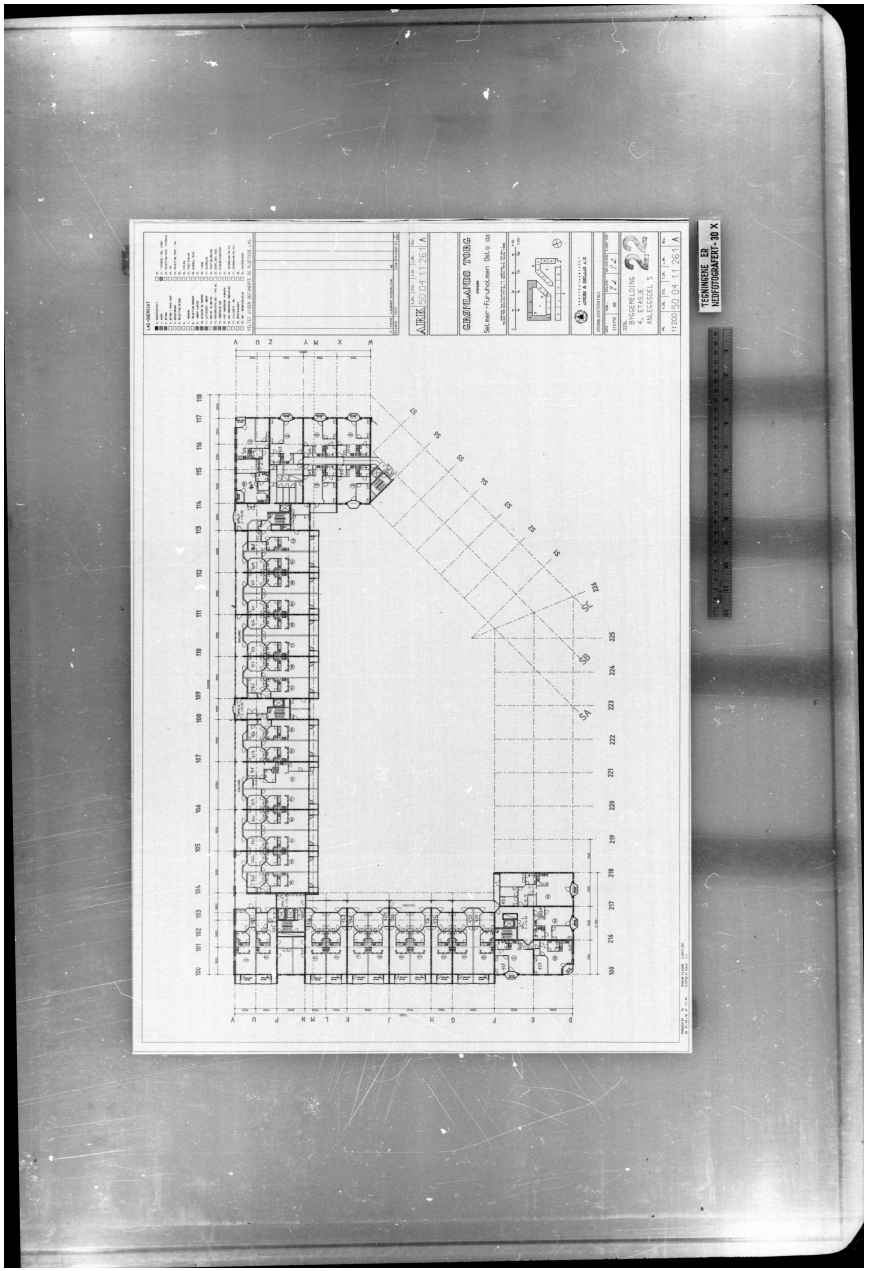
- Fellesarealer/-anlegg med unntak av arealer der en eller flere seksjonseiere er tildelt vedtektsfestet eksklusiv bruksrett
- Bærevegger, etasjeskillere, tak i fellesarealer/bruksenheter
- Radiatorer, gulvvarmerør og kjøleenheter som er bekostet av sameiet og koblet til fellesanlegg.
- Felles infrastruktur som går på tvers av bruksenheter som er bekostet av sameiet, som rør, kanaler og ledninger i sjakt, varme- og kjølerør, portelefonalegg, brannvarslingsanlegg*

* branndeteksjonsutstyr tilknyttet felles brannvarslingsanlegg finnes i alle næringsseksjoner og noen få boligseksjoner

- Fellesavlest strømmålere og interne energimålere som del av yeppfellesanlegg bekostet av sameiet

SEKSJONSEIER LØPENDE VEDLIKEHOLD/SAMEIET UTSKIFTNING

- Vinduer og dører mot fasade/fellesarealer inklusiv mot innglasset balkong. Bytte av glass/termorute anses som utskiftning og dekkes av sameiet så lenge årsaken ikke er selvforskyldt
- Membran, dekke og lettvegger på balkong/terrasse: Seksjonseier er ansvarlig for maling og renhold på balkonger og terrasser, mens sameiet har ansvar for tilstandsvurdering og utskiftning
- Sluk på baderom/våtrom og balkong/terrasse: Seksjonseier er ansvarlig for rensing og oppstaking, mens sameiet har ansvar for tilstandsvurdering og utskifting


TEGNINGSNR. ED
NEDFOTOGRAFERT - 20 X
BYGGEMELDING
4. ETASJE
A1:100
A1:50 04.11.261 A

Oslo

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.

Vedtaksdato: 28.11.1990
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198805910
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 40 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

INNHOLD

SIDE

BAKGRUNNSMATERIALE
* Forslag til kommunedelplan. Oslo byplankontor august 1989.
* Innkomne merknader ved offentlig ettersyn. Notat datert 14.12.90.
* Det er utarbeidet et omfattende grunnlagsmateriale fra Kulturminnevernprosjekt Akerselva. Dessuten foreligger en rekke grunnlagsdokumenter vedr. naturverdier og vann. Fullstendig litteraturliste er gjengitt i planrapport av aug. 1989.
* Det vises til handlingsplan for Akerselva Miljøpark, som lister opp de tiltak som forutsettes gjennomført de nærmeste år.

KOMMUNEDELPLANEN FOR AKERSELVA MILJØPARK
PLANMATERIALET

Denne rapporten gjengir de konkluderende delene for plan- og byggesaksbehandling av kommunedelplanen for Akerselva. Rapporten med vedtakene om skjøtselsplaner for grøntområdene og forvaltning av vassdragene er ikke tatt med. Det planforslaget som lå ute til offentlig ettersyn, og som er datert august 1989, gir grundigere innføring i de faglige utredningene og vurderingene planen bygger på. For nærmere fordypning vises til denne. Vedtakene om skjøtselsplaner for grøntområdene og forvaltning av vassdragene er ikke tatt med i denne planen.

Plandokumentene består av
– mål for utviklingen i området
– arealkart i målestokk 1:5000. Arealkartet er gjengitt nedfotografert i dette heftet, presentert i delområder 1-7 med bestemmelser og retningslinjer.

Bystyrets vedtak er tatt inn i heftet.



FORORD

Kommunedelplanen for Akerselva er utarbeidet og fremmet i henhold til plan- og bygningsloven paragraf 20-6. Planen ble vedtatt av Oslo bystyre 28.11.90.

Det er ikke innkommet innvendinger mot planen fra Miljøverndepartementet. Bystyrets vedtak er dermed det endelige.

Planforslaget ble utarbeidet av Oslo byplankontor etter byrådets vedtak av november 1988.
Planforslaget dannet et av sluttproduktene av arbeidet med Akerselva Miljøpark, som ble koordinert av en styringsgruppe med representanter for Miljøverndepartementet og Oslo kommune.
Arbeidet med kommunedelplanen ble varslet i pressen ved oppstart i desember 1988. Det ble utformet i nært samarbeid med byantikvaren, park- og idrettsvesenet, vann- og avløpsverket og miljøetaten.
Byrådet vedtok i november 88 planforslaget lagt ut til offentlig ettersyn.
Dette ble gjennomført 1.12.89 - 1.2.90.
Byrådet behandlet planforslaget 11.6.90 og bystyret fattet sitt vedtak 28.11.90.

Planen ble utarbeidet ved byplankontoret, avdeling for indre by, av overarkitekt Ann Elin Bratset.
Planarbeidet ble ledet av avdelingssjef Tore Langaard.

OSLO BYPLANKONTOR, NOVEMBER 1991.

Jostein Dreydal
byplansjef

MÅL



AKERSELVA SOM BYPARK

Akerselva Miljøpark skal utvikles som et nasjonalt og lokalt område for rekreasjon og læring. Den skal by på rike og varierte opplevelser i et lett tilgjengelig, sammenhengende parkbelte fra Maridalsvannet til Vaterland. Miljøparken skal til alle årstider fungere som bypark og utfartsområde både for bydelene rundt, for byens befolkning generelt og for besøkende.
Akerselva skal, med rent vann og velholdte elvebredder, utgjøre et smil i byens ansikt. Fisk skal leve i hele elva. Naturverdiene i vann, landskap, vegetasjon, plante- og dyreliv skal sikres.
Viktige kulturtrekk og tradisjonelt bo- og arbeidsplassmiljø, i første rekke representert ved de førindustrielle og industrihistoriske bygningsmiljøene knyttet til elva skal bevares. Videre byutvikling skal bygge på disse tradisjonene og tilføre Miljøparken nye kvaliteter. Gammel og ny bebyggelse skal sammen med landskap og vegetasjon danne et variert og harmonisk landskaps- og byrom rundt elva.

Akerselva er mer enn navnet på ei elv i Oslo. Det er et begrep knyttet til byens identitet, til bykulturen i vid forstand.

Akerselva er nå i ferd med også å bli et begrep i forbindelse med den politiske satsningen for bevaring og utnytting av natur- og kulturhistoriske verdier i en by. Innsatsen vekker internasjonal interesse idet Akerselva inngår i Norges bidrag til Europas kulturlandskapskampanje. Akerselva Miljøpark er et pilotprosjekt i arbeidet med å utvikle miljøvernforvaltningen i Norge.

Akerselva med omgivelser danner en 10 km lang sammenhengende bypark mellom Marka og Oslo sentrum. Dette inngår som et hovedelement i byens parkstruktur. Med størstedelen av elveløpet tilgjengelig for allmennheten, med grønne parker, turveier, badeplasser og fiskemuligheter utgjør Akerselva et viktig rekreasjons- og turområde for en betydelig del av Oslos befolkning.

Vi står i dag overfor en utvikling av byen hvor fortetting blir en hovedingrediens, ikke minst for å øke byens boligtall. Det er pekt på konkrete fortettings- og byutviklingsmuligheter også langs Akerselva. Det ligger en viktig utfordring i å få denne utviklingen til å skje på en hensynsfull måte i forhold til elva, slik at det tverrsnittet av Oslohistorien som dette vassdraget representerer, blir ivaretatt.

BESTEMMELSER

Følgende generelle rettslig bindende bestemmelser gjelder for hele planområdet:

Prosjekter som er i strid med kommunedelplanen, må behandles som reguleringssak. Prosjekter som er i tråd med kommunedelplanen, men i strid med gjeldende regulering, må også behandles som reguleringssak. Nye byggetiltak innenfor friområdene skal behandles som reguleringssak, med grunnlag i stadfestet reguleringsplan.
Dersom reguleringsplanen ikke viser bebyggelsens plassering, form og volum, må det også foreligge godkjent bebyggelsesplan før utbygging kan skje.

Utomhusplan må fremlegges ved byggemelding.

Utfylling i elva tillates ikke.

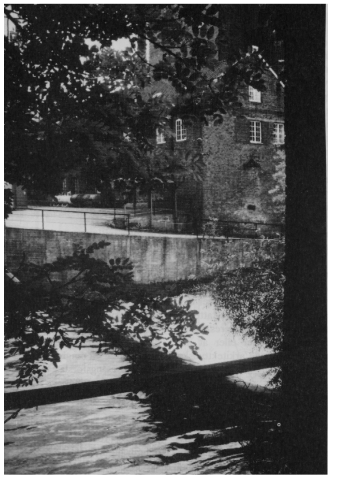
For følgende større områder kreves godkjent samlet bebyggelseplan før videre utbygging kan skje:

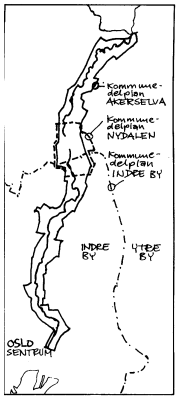
- **Nydalen Compagnies område vest for Akerselva (se delområde 2)**
- **Områder i Nydalen (kommunedelplan for Nydalen)**

Det tillates ikke lysreklame eller flombelysning som ville bli synlig mot parken.

Areal regulert til isolasjonsbelte mellom nærings- og boligbebyggelse skal ha trevegetasjon for å skape nødvendig avskjerming mot omgivelsene.

I tillegg til disse generelle bestemmelsene gjelder bestemmelser for det enkelte delområde 1-7.





Figur 1 :

Kommunedelplanen for Akerselva miljøpark omfatter deler av planområdet til

- Kommunedelplan for Nydalen
- Kommunedelplan for Oslo Indre by (forslag under behandling)

RETNINGSLINJER

Følgende generelle veiledende retningslinjer gjelder for hele planområdet:

Privatisering av rekreasjonsområdene må unngås
Virksomheter, boliger og uteområder for boligbebyggelse bør ikke lokaliseres slik i forhold til elva og parken eller gis en slik utforming at det fører til "privatisering" av rekreasjons-arealene. Offentlighetens ferdsel og trivsel har prioritet. Utearealer for nærliggende boliger må anlegges slik at det blir et klart bruksmessig skille mellom disse og den offentlige parken.

Publikumsaktiviteter bør vende mot parken
Det er ønskelig å få etablert et forsterket kulturtilbud langs parken. Publikumsorienterte funksjoner (kaféer, muséer, utstillingslokaler, informasjonssteder, aktivitetssentra etc.) bør tilstrebes lokalisert i den del av byggeområdene som vender mot elva og parken. Forsamlingslokaler etc. for omkringliggende bydeler kan med fordel legges her, f.eks. i eldre, bevaringsverdige bygninger.

Miljøforurensende anlegg må ikke lokaliseres inntil parken

Bilveier og åpne parkeringsanlegg tillates ikke lagt inn mot Miljøparkens rekreasjonsarealer. Parkeringshus må, dersom ingen annen løsning finnes, legges under terreng eller gis en dimensjon og en utforming som glir inn i park- og bygningsmiljøet forøvrig. Særlig trafikkskapende funksjoner som ikke inngår naturlig i Miljøparken tillates ikke inn mot rekreasjonsområdene. Eksempler på slike funksjoner er supermarkeder, større lagerutsalg, bilforretninger, bensinstasjoner etc.

I de båndlagte områder med omgivelser settes varierende krav til bevaring.
I større, sammenhengende og godt bevarte historiske miljøer stilles strenge krav til bevaring av historiske trekk ved bygningsmessige endringer. Utforming og materialvalg må skje på det gamle miljøets premisser.
Også omkringliggende byggeområder pålegges krav om tilpasning til det historiske miljøet.

Der hvor miljøets samlede karakter er endret, men hvor bygninger og gammel bebyggelses-struktur fremdeles preger området, stilles krav om en balansert nybygging, der de historiske trekkene ivaretas.

For enkeltstående kulturminner foreslås tilknytningen til Miljøparken sikret gjennom inn-lemming av bygningene i parkanlegget både fysisk og visuelt, ved kobling til turveinettet og ved å bruke anleggene til publikumsrettede aktiviteter.

Ny bebyggelse må underbygge områdevise hovedpreg.
Bebyggelsen skal medvirke til å videreutvikle de områdevise hovedpregene. I de øvre deler, hvor naturpreget skal dominere, må bebyggelsen underordnes landskap og vegetasjon. I de midtre delene, hvor hovedpreget skal være åpne sletter omkranset av bebyggelse, skal ny bebyggelse bevare og forsterke veggen i elverommet. Viktige landskapstrekk skal bestå. I de nedre deler og i Nydalen, hvor det urbane preget skal dominere, og hvor bebyggelsen har en mer direkte kontakt med elva får den mer detaljerte utformingen av bebyggelsen økt betydning.

Innenfor friområdene må det være strenge restriksjoner mot utbygging. Slikt bør kun aksepteres hvis prosjektet innebærer så positive kvaliteter for Miljøparken at disse fullt ut oppveier ulempene. Slike kvaliteter kan være at de tapte arealene erstattes av andre arealer, at det etableres viktige publikumsattraksjoner eller at det oppnås helt spesielle arkitektoniske kvaliteter.

Overgangene bør markeres arkitektonisk
Overgangen mellom ulike historiske soner og mellom de ulike landskapsrommene foreslås understreket gjennom parkmessig behandling eller gjennom bygningsmessige markeringer. Spesielt publikumsorienterte funksjoner kan med fordel eksponere seg arkitektonisk mot parken.

Viktige utsyn og siktlinjer må sikres.
Offentlig atkomst til overordnede utsiktssteder i og ved parken må sikres. Utsynet over parken og bylandskapet fra disse stedene må bevares, og ikke sperres av ny bebyggelse. Siktlinjer fra parken til viktige landskapstrekk og bygninger i omgivelsene må bevares.

Bebyggelsen bør være ledesnor
På utvalgte steder langs elva bør det etableres bygninger som ved sitt særpreg gir området en spesiell karakter. Sammen med eksisterende, markante bygninger og landskapstrekk

danner disse en ledesnor gjennom parken, og medvirker til å styrke særpregene ved de enkelte partiene langs elva.

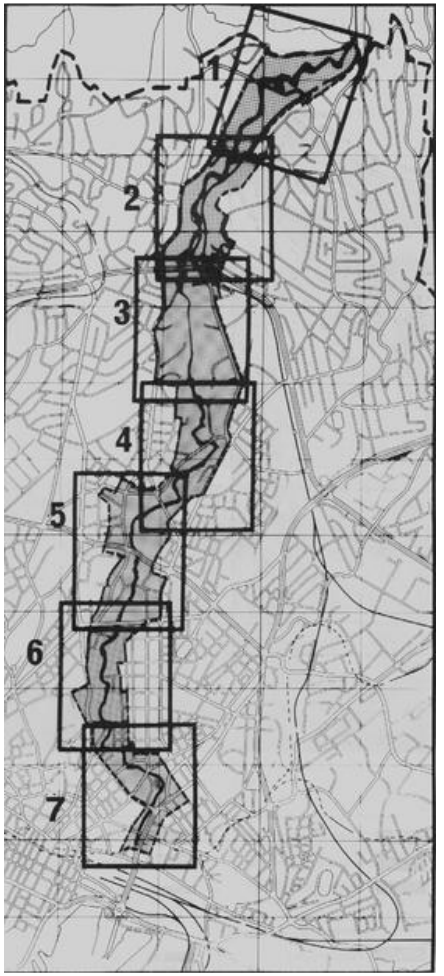
Bebyggelsen må bevare og styrke veggene i elverommet
Ved utfyllende og supplerende bebyggelse må de gode, karakterfulle veggene i elverommet bevares. Der veggen er svak eller utflytende, bør ny bebyggelse og/eller vegetasjon medvirke til å stramme den opp. Nybygg må imidlertid ikke virke som barriere mellom elva og tilstøtende bydel.
Nye bygninger og anlegg inntil fossene bør unngås.

Uheldige miljømessige konsekvenser ved utbygging må unngås
Ved nyanlegg må en unngå virkninger på parkområdene i form av uheldig skyggelegging, vindbelastninger og endringer i grunnvannstand som får konsekvenser for vegetasjonen etc.

Byggeprosjekter må dokumentere sin innvirkning på omgivelsene.
Ved utbyggingsforslag må de funksjonelle og formmessige konsekvensene for Miljøparken dokumenteres.

I tillegg til disse generelle retningslinjene gjelder retningslinjene for det enkelte delområde 1-7.

DELOMRÅDENE



1. Maridalsvannet - Neptunveien

2. Neptunveien - Nydalsbrua

3. Nydalsbrua - Badebakken

4. Badebakken - Bentsebrua

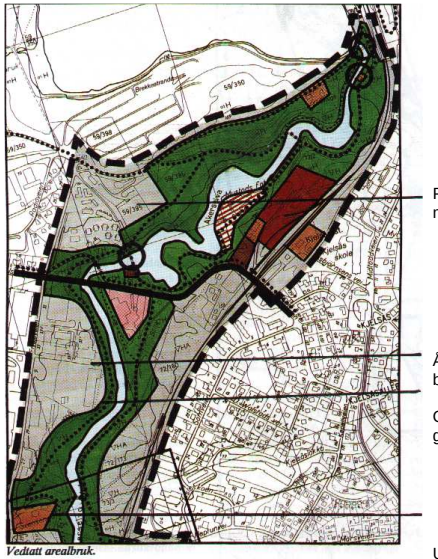
5. Bentsebrua - Sannerbrua

6. Sannerbrua - Grünerbrua

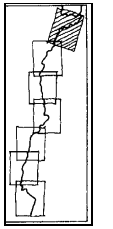
7. Grünerbrua - Vaterland

Planområdet inndelt i delområder

DELOMRÅDE 1 Maridalsvannet - Neptunveien



Vedtatt arealbruk.

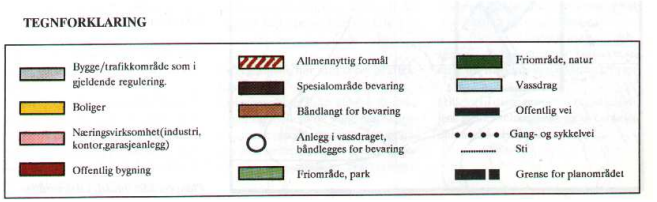


Parkering bør få bedre avgrensning mot parken.

Åpen sikt mot parken, ingen bebyggelse.

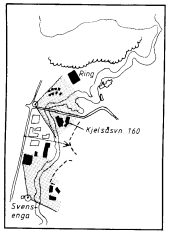
Overgangen industriområde/park gjøres klarere/strammere.

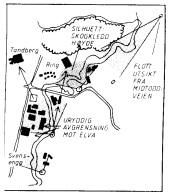
Utsiktsplass sikres.



BESTEMMELSER
I byggeområder som grenser til friområdene langs elva må bebyggelsens høyde holdes lav, 2-3 etg., slik at den ikke dominerer naturpreget langs elva.

RETNINGSLINJER
Det må sikres en offentlig atkomst til utsikt over elvelandskapet ved Svensenga. Ved videre utbygging i Frysjaveien industriområde må det sikres åpne siktlinjer til parken fra Frysjaveien. Eksisterende parkeringsanlegg ved Ringbygget bør gis en bedre avgrensing mot friområdene, f.eks. gjennom beplantning.





Viktige utsyn og

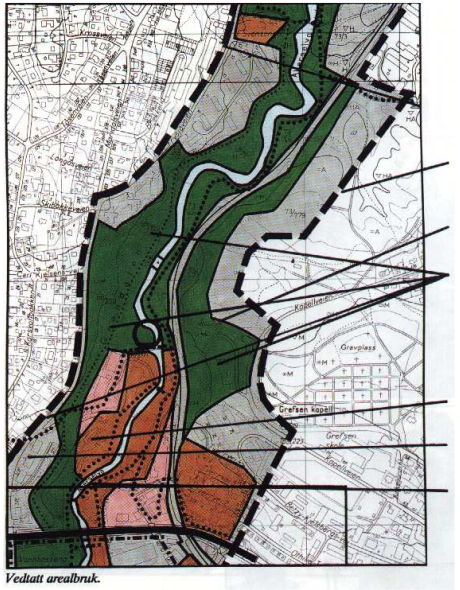




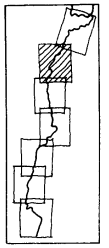
BEVARING
Følgende områder og anlegg er vedtatt båndlagt for regulering til spesialområde bevaring:
- **Grønvold**
- **Svensenga**
- **Demningen ved Maridalsoset med bro og spillverk**
- **Målehus, forbygninger og måleterskel i elva nedenfor Oset.**
- **Brekke kraftstasjon**
- **Kjelsås stasjon**
- **Arbeiderbolig i Kjelsåsveien 143**

PLANBESKRIVELSE
Maridalsmorenen bevares. De naturgitte skråningene rundt elverommet beholdes grønne og ubebygde. De store park- og naturområdene bevares som rekreasjonsområder. Det bør søkes anlagt planfritt kryss mellom tverrgående gangvei og Frysjaveien ved Svensenga. Det anlegges sti langs vestsiden av elva i kanten av industriområdet Frysjaveien.
Øst for elva preges områdene av boliger i småhusbebyggelse. I vest er det nyere industri- og kontorbebyggelse. Dette området fremholdes i byutviklingssammenheng som et område med betydelige fortettingsmuligheter, i første rekke for boliger. Landskapsmessig dominante bygninger er Ringbygget, Tandberg radios bygning og Kjelsåsveien 160.

DELOMRÅDE 2 Neptunveien- Nydalsbrua



Vedtatt arealbruk.



Det beholdes ubebygde siktlinjer til parken

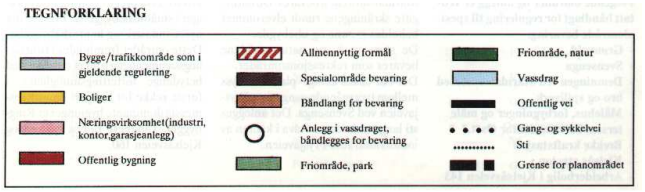
Utsiktssted sikres

Grønne skråninger må ikke bebygges. Grønn silhuett bevares.

Ny bebyggelse må tilpasses den gamle.

Maksimum høyde 3 etasjer.

Krav om bebyggelsesplan før videre utbygging.



BESTEMMELSER

Før videre utbygging av Nydalen Compagnies område kan skje, må det foreligge godkjent bebyggelsesplan for hele den vestlige del av området.

RETNINGSLINJER

Ny bebyggelse må underordnes landskapet. Det må ikke gjøres inngrep i moreneformasjonene langs elva. Eventuell bebyggelse oppe på Grefsenplatået må ikke lokaliseres så nær kanten at den bryter silhuetten sett fra elva eller fra Nydalsbrua.

Gjennom bebyggelsen bør det også beholdes ubebygde siktlinjer til Miljøparken fra turveien mellom Neptunveien og Kapellveien.

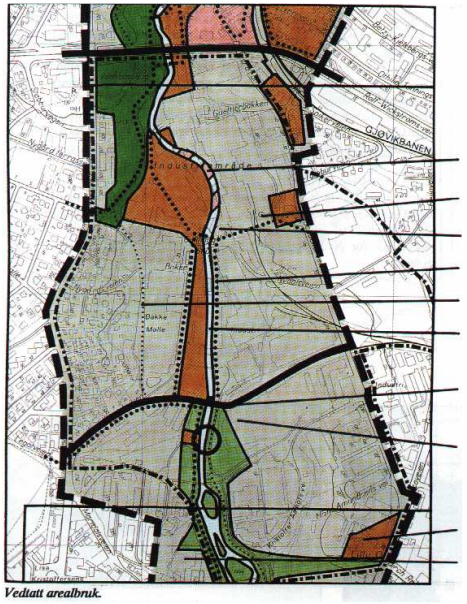
Utsyn over byen fra Maridalsveien over Grandalen, og fra platået over Kapellveien må bevares. Offentlig tilgjengelighet til utsiktspunkt på platået øst for Nydalsdammen må sikres. De grønne landskapsveggene rundt Nydalen Compagnie må ved utbygging i byggeområdene fremstå som grønne vegger sett fra gangveien gjennom området og fra Nydalsbrua. Ny bebyggelse øst for Maridalsveien må ikke få en dominerende silhuett-virkning i forhold til elverommet. Trevegetasjonen i skråningen må bevares. Ny bebyggelse må i volum, høyde og materialvalg avpasses i forhold til den eldre industribebyggelsen som foreslås båndlagt til bevaring.

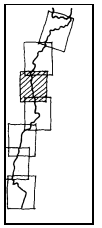
I skråningen gjennom Grandalen, vest for elva, anlegges gjennomgående sti. Denne fortsetter sydover i planfritt kryss over Store Ringvei.

BEVARING
Følgende områder og anlegg er vedtatt båndlagt for regulering til spesialområde bevaring:
- **De eldre delene av Nydalen Compagnie. Teglstensbygningenes fasader bør ikke endres ytterligere.**
- **Tverrveiene/Skolebakken**
- **Tyskerbrakken mellom Tverrveiene og Gjøvikbanen**
- **Rester (steinsetting), trolig etter eldre vei ved Nydalsbrua.**
- **Rester etter eldre steinkistedam og klopp i Nydalsdammen.**

BAKGRUNNEN FOR VEDTAKET
Akerselva slynger seg i fine svinger gjennom området før den skjærer seg rett inn i den mektige Grefsenmorenen og danner Grandalen, som så vider seg ut på nedsiden av morenen og glir over i Nydalen. Grefsenmorenen ble avsatt ved foten av Maridalsbreen for omlag 10000 år siden.
Området øst for Miljøparken på høyden rundt Kapellveien og mellom Kapellveien og Neptunveien er under vurdering som mulig byutviklingsområde. Nydalen Compagnie arbeider også med utbyggingsforslag innenfor sitt område.
Fra skråningene over Nydalsdammen er det vidt utsyn over hele Oslo-dalen, byen og fjorden.

DELOMRÅDE 3 Nydalsbrua - Badebakken





Elveløpet legges om og åpnes.

Ingen bebyggelse. Fri sikt mot Gullhaug.

Torg utformes med bymessig preg.

Hovedgangvei i bymessig miljø.

Sti i grøntbelte

Elveløpet åpnes, bebyggelse fjernes.

Ny bru må ha god høyde og vakker utforming.

Gesimshøyde mot parken 3 etasjer (hovedregel).

Tunnel på Lille O gjenskapes.

Veggen mot elva bør tettes bedre. Utfyllende bebyggelse ?

TEGNFORKLARING

Bygge/trafikkområde som i gjeldende regulering.	Allmennyttig formål	Friområde, natur
Boliger	Spesialområde bevaring	Vassdrag
Næringsvirksomhet(industri, kontor,garasjeanlegg)	Båndlangt for bevaring	Offentlig vei
Offentlig bygning	Anlegg i vassdraget, båndlegges for bevaring	Gang- og sykkelvei
	Friområde, park	Sti
		Grense for planområdet

BESTEMMELSER

Se også kommunedelplan for Nydalen.

Kommunedelplan for Akerselva er unntatt fra rettsvirkning innenfor planområdet for kommunedelplan for Nydalen.

Den rettslige bindingen er her knyttet til Nydalen-planen, mens Akerselvaplanen blir veiledende.

RETNINGSLINJER

Gangveinettet og friområdene i Nydalen må ferdigstilles i takt med byggeområdene.

Alle overbygninger over elveløpet, med unntak av strekningen forbi Redskapsfabrikken, fjernes som ledd i utviklingen av Nydalen-området. Åpning av elva bør knyttes til definerte utbyggingsetapper.

I krysset mellom Ringveien og Maridalsveien ligger en kommunal tomt, tidligere vannbasseng. Dette arealet bør gjøres tilgjengelig for allmennheten, f.eks. ved å fjerne gjerder og stengsler, idet det utgjør et flott utsiktssted med utsyn både mot Nydalsdammen og ut over Nydalen.

Det legges stor vekt på å oppnå en utforming av Torget ved Gullhaug bru som en bymessig plass, preget av elvas retning, orienteringen mot Gullhaug, de eldre fabrikkbygningene i nord og høyblokka til Elkem i vest.

Parkdraget langs elva mellom Nydalen Bruksvei og ny tverrvei i syd utvikles med et bymessig preg, i kontrast til områdene i nord og syd. Dette søkes oppnådd ved at bebyggelsen på østsiden, hvor gangveien legges, plasseres relativt nært elva. På vestsiden av elva bevares flere eldre industribygg i en mer åpen bebyggelsesstruktur. Veggen mot elva forutsettes gitt en variert form slik at det dannes mindre rom og plasser langs parkdraget. Gesimshøyden mot elva er satt til 3 etasjer som en hovedregel. Tegl bør være det primære byggematerialet i miljøer som er dominert av bevaringsverdige eldre industribygg.

I syd foreslås bebyggelsen trukket lenger fra elva, for å gi parken et sterkere naturpreg.



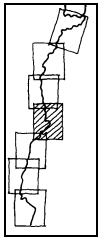


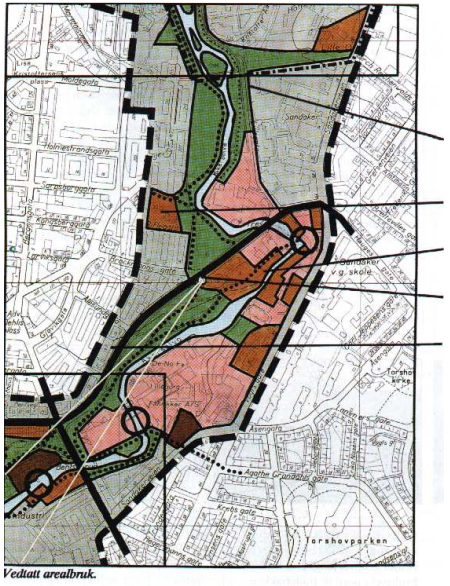
BEVARING
Følgende områder og anlegg er vedtatt båndlagt for regulering til spesialområde bevaring:
- **Redskapsfabrikken med nærmeste omgivelser i vest og syd.**
- **Valseverkets fasade mot elva**
- **Ellendalen Spinneri**
- **Kraftstasjonen ved Bjørsheim med rester av dam**
- **Gullhaug arbeiderbolig**
- **Området rundt "Kronborg"**
- **Lillo gård**

BAKGRUNN FOR VEDTAKET
Gjennom Nydalen forutsettes opparbeidet gangvei langs elva fra Nydalen bruksvei i nord til Badebakken i syd. Kontakt til denne hoved-gangveien forutsettes opprettet gjennom tverrgående forbindelser fra Sandakerveien. Fra Lillo gård sikres gangveiforbindelse til elva i et bredt grøntbelte. Det er vist atkomst til parken fra vest ved Voldslokka via planfritt kryss med Maridalsveien.
Dessuten sikres gjennomgående stiforbindelse i grøntdraget vest for næringsbebyggelsen og i skråningen mot Store Ringvei.
Elva åpnes på hele strekningen med unntak for strekningen forbi Redskapsfabrikken. For å oppnå en mest mulig attraktiv miljøpark, hadde det vært ønskelig å åpne elva også langs Redskapsfabrikken.

BYGGEPROSJEKTER
Nydalen utgjør et av områdene langs Akerselva med stort byutviklingspotensiale. Etter reduksjon og nedleggelse av store produksjonsbedrifter i dette gamle, tradisjonsrike industriområdet er nyutvikling av området som et moderne nærings- og industriområde i gang.
I kommunedelplan for Nydalen er det forutsatt at området skal utvikles som et arbeidsplass/næringsområde. Det er ialt skissert et fremtidig bygningsvolum på 450.000 m² mot 150.000 i dag, hvorav 72.000 m² ligger øst for Akerselva miljøparks planområde. Det forutsettes en mindre boligutvikling ved Badebakken sydvest i området.

DELOMRÅDE 4 Badebakken - Bentsebrua





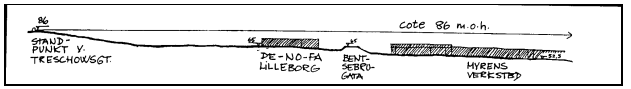
Overgangen mellom industriområde og park markeres klarere med vegetasjon.

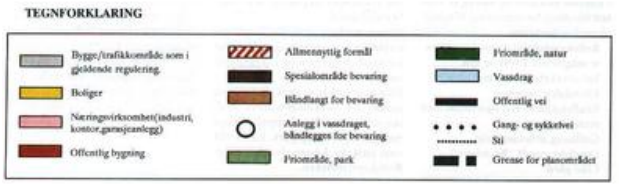
Riflegata 13 eksponeres mot parken og atkomsten til parken.

Hageanlegg og foss gjøres offentlig tilgjengelig.

Standpunkt for utsyn mot fjorden må sikres.

Preget av robust, sterk byvegg bevares. Treplanting i eller langs Treschows gate.





BESTEMMELSER

Fra standpunkt sydvest for Treschows gate 8, vist på kartutsnitt, skal utsyn mot fjorden bevares. Bebyggelsens høyde skal ikke overstige linje vist på foto. For området sydover til Bentsebrua beskriver denne linjen cotehoyde ca. 86 m.o.h. Standpunkt for foto har denne høyden. Unntak kan bare aksepteres dersom prosjektet innebærer vesentlige arkitektoniske kvaliteter og utsynet i hovedsak blir bevart.

RETNINGSLINJER

Ved Treschows gate/Bjølsenfossen må hensynet til landskapstrekk, kulturminner og turveidrag telle mye. Bebyggelsens høyder må tilpasses omgivelsene. Enkelte bygningselementer kan vurderes eksponert mot miljøparken som en "veiviser" og markering av dette spesielle stedet. Juvet og urskogpreget ved Bjølsenfossen og det gamle hageanlegget i skråningen på vestbredden må bevares. Det bør gis muligheter for opplevelse av hageanlegget, damkonstruksjonen og bebyggelsen rundt fossen.

På vestsiden av elva kan veggen strammes opp ved utfyllende bebyggelse i nordre del. Riflegata 13's spesielle utforming må fortsatt eksponeres mot parken. Eventuell ny bebyggelse her må medvirke til å skape en enda mer attraktiv hovedport til Miljøparken på dette stedet.





BEVARING

Følgende områder og anlegg er vedtatt båndlagt for regulering til spesialområde bevaring:

- **Riflegata 13**
- **Bjølsen Valsemølle**
- **Bjølsendammen med tekniske innretninger og rørgate**
- **Sagene brannstasjon med mannskapsbolig**
- **De-No-Fa og Lilleborg fabrikker:**
  Enkelte eldre produksjonsbygninger og tekniske anlegg i elveløpet.

BAKGRUNN FOR VEDTAKET

Nåværende regulerte friområde må opprettholdes for å bevare det brede, naturlige turveidraget langs elva og for å bevare offentlig tilgjengelighet til det viktige utsiktsområdet ved Treschows gate.

Gangveitilknytninger er vist på tvers til parkområdene på Voldslokka og i Torshovdalen. Dessuten vises fotgjengerundergang under Treschows gate. For å bedre kontakten fra byområdene øst for elva anlegges 3 nye krysningssteder for fotgjengere over elva, - ved Idun, ved kornsiloen på Bjølsen og ved De-No-Fa Lilleborg.

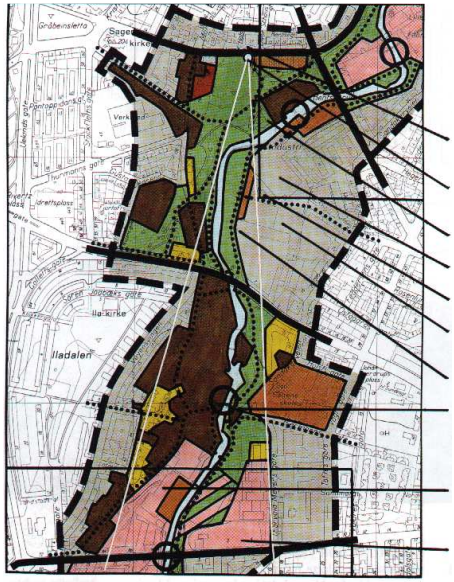
Ved Bjølsen-fossen anlegges gangvei fra syd langs vestre bredd, i bro nedenfor fossen og med passasje gjennom Bjølsen Valsemølles område på østre side av elva.

BYGGEPROSJEKTER

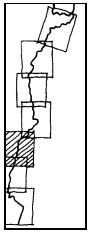
Øst for elva dominerer industriområder, i vest er det boligområder. Utbyggingsinteresser er i første rekke knyttet til industriområdene. Særlig følsom for bygningsmessige endringer er området Treschows gate 2-8 og Bjølsen Valsemølle. Elverommet preges av markerte bygningsvegger i øst. Den veggen som industribebyggelsen i øst danner, har en mer oppløst karakter. Et par enkeltbygninger dominerer landskapsbildet.

KDP-4

DELOMRÅDE 5 Bentsebrua - Sannerbrua



Vedtatt arealbruk.



Veggen i parkrommet strammes opp med vegetasjon.

Standpunkt for utsyn mot fjorden må sikres.

Bensinstasjon bør fjernes.

Hall fra 1949 bør bevares.

«Strykejernet» bør bevares.

Maks. høyde p.g.a. utsikt fra Arendalsgata.

Maks. høyde som nåværende vegg.

Utsiktsplass sikres.

Høyden holdes nede p.g.a. utsyn fra Sagveien.

Ny bygning er planlagt.

TEGNFORKLARING

Bygge/trafikkområde som i gjeldende regulering.	Allmennyttig formål	Friområde, natur
Boliger	Spesialområde bevaring	Vassdrag
Næringsvirksomhet(industri, kontor,garasjeanlegg)	Båndlangt for bevaring	Offentlig vei
Offentlig bygning	Anlegg i vassdraget, båndlegges for bevaring	Gang- og sykkelvei
	Friområde, park	Sti
		Grense for planområdet

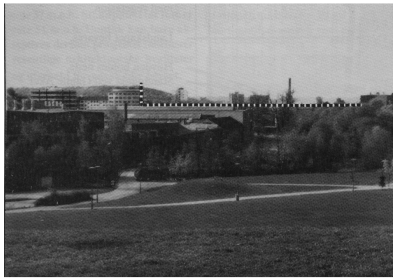
BESTEMMELSER
Ved utbygging av Myrens verksted skal nåværende byggehøyder mot elva beholdes.

Fra standpunkt vest for Arendalsgata 5, vist på kartutsnitt, skal utsyn mot fjorden og Ekebergåsen bevares. Bebyggelsens høyde skal ikke overstige linje vist på foto. For vestlige del av Myren-området beskriver denne linjen cotehøyde ca. 68,5 m.o.h.. Dette tilsvarer byggehøyden på nåværende verkstedhall. Standpunkt for foto har cotehøyde 71 m.o.h. Unntak kan bare aksepteres dersom prosjektet innebærer vesentlige arkitektoniske kvaliteter og utsynet i hovedsak blir bevart.

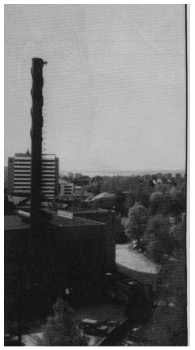
RETNINGSLINJER

I tillegg til de bygninger på Myren som er foreslått båndlagt til spesialområde bevaring, bør hallen fra 1949 og den trekantede bygningen kalt "Strykejernet" bevares.

Bakkeparkering på næringstomtene bør reduseres.







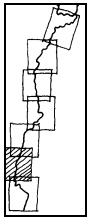
BEVARING
Følgende områder og anlegg er vedtatt båndlagt for regulering til spesialområde bevaring:

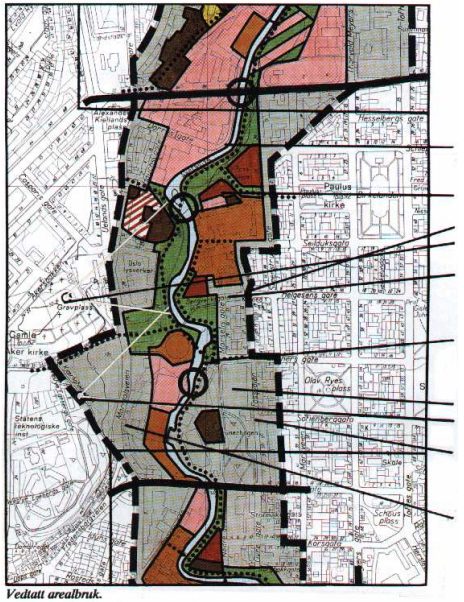
- **Myrens verksted: Modellverksted, modell-lager, gamle kontor og stall, den gamle muren mot elva, dammen og damhuset.**
- **Kvartalet Sandakervn., Biermanns gt., Holsts gt. og Vogts gt. med Sagene skole og Sagene folkebad.**
- **Sagveien 11**
- **Sannerbrua**
- **Arbeiderboliger v. Arendalsgt.**

BAKGRUNN FOR VEDTAKET
Det er vist planfri kryssing for fotgjengere ved Vøyenbrua. Videre anlegges en ny hovedatkomst til elva fra øst ved en offentlig gangvei gjennom Myren-området fra Oscar Braatens plass.

BYGGEPROSJEKTER
Myrens verksted utgjør det ene, store utbyggingsområdet på strekningen. Det er fremmet privat forslag til reguleringsplan for området. Ubebygde deler av tidligere Hjula veveri preges sterkt av parkering.

DELOMRÅDE 6 Sannerbrua - Grünerbrua





Vedtatt arealbruk.

Veggen mot parken strammes opp med vegetasjon.

Landskapet bevares.

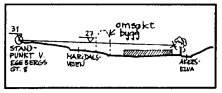
Høyden holdes nede. Standpunkt ved Gamle Aker kirke.

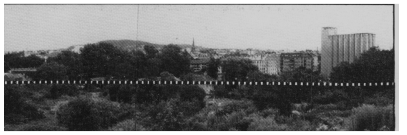
Ingen bebyggelse, fri sikt langs Bergverksgata. Eksisterende byg-ning fjernes.

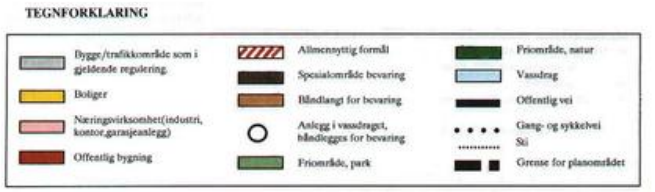
Standpunkt for fri sikt til Telthus-bakken og Gamle Aker kirke. Ingen bebyggelse.

Kornsiloen bør bevares. Standpunkt Egebergsgt. 8 / Kjær-lighetsstien.
Fri sikt over parken fra Sofienberg-gata. Eksisterende bygning ved Fossveien bør flyttes.

Høyden holdes nede.







BESTEMMELSER

Fra standpunkt i friområdet nord for Gamle Aker kirke, vist på kartutsnitt, skal utsyn mot parken bevares, slik at toppen av trerekken langs Akerselva blir klart synlig. Bestemmelsen gjelder derfor kun vest for Akerselva. Bebyggelsens høyde skal ikke overstige linje vist på foto. Maksimal byggehøyde mot elva på Maridalsveien 23-29 blir cote 31 m.o.h.. Maksimal byggehøyde mot Maridalsveien på de samme eiendommer blir cote 37 m.o.h. Standpunkt for foto er cote 51 m.o.h. Unntak kan bare aksepteres dersom prosjektet innebærer vesentlige arkitektoniske kvaliteter og utsynet i hovedsak blir bevart.

Fra standpunkt øst for Egebergs gate 8, vist på kartutsnitt, skal utsyn mot parken bevares, slik at toppen av trerekken langs Akerselva blir klart synlig. Bestemmelsen gjelder derfor kun vest for Akerselva. Bebyggelsens høyde skal ikke overstige linje vist på foto. Maksimal byggehøyde mot Maridalsveien på eiendommen Maridalsveien 13-19 blir cote 27 m.o.h.. Standpunkt for foto er cote 31 m.o.h. Unntak kan bare aksepteres dersom prosjektet innebærer vesentlige arkitektoniske kvaliteter og utsynet i hovedsak blir bevart.

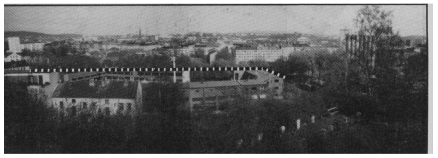
RETNINGSLINJER

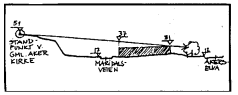
Som visuelt og kulturhistorisk element er siloen ved Nedre Foss viktig, og bør beholdes.

Dagens byggehøyder mot parken bør ikke økes, da dette lett gir uheldige skygge- og romvirkninger.

Ny bebyggelse i nordlige del av Christiania Seildugsfabrikk bør trekkes lengst mulig vekk fra skråningen mot Akerselva. Høydedraget og vegetasjonen må bevares. Et nybygg plassert inntil, eventuelt som erstatning for eldre bygning på Seilduken tilpasset Seildugens arkitektur. Eksisterende turvei syd for Foss skole utgjør en viktig atkomst til Miljøparken fra Grünerløkka. Denne forutsettes opprettholdt, eventuelt med justert trasé.

Bestemmelser og retningslinjer for arealbruk og utforming på Nedre Foss blir gitt gjennom statlig reguleringsplan for området.



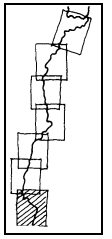


BEVARING
Følgende områder og anlegg er vedtatt båndlagt for regulering til spesialområde bevaring:
- **Foss skole**
- **Christiania Seildugsfabrik**
- **Aamot bru**
- **Oslo Gassverk; Bassenget og fyrhuset**
- **Vulkan; Kontor/verkstedbygget og broverkstedet**

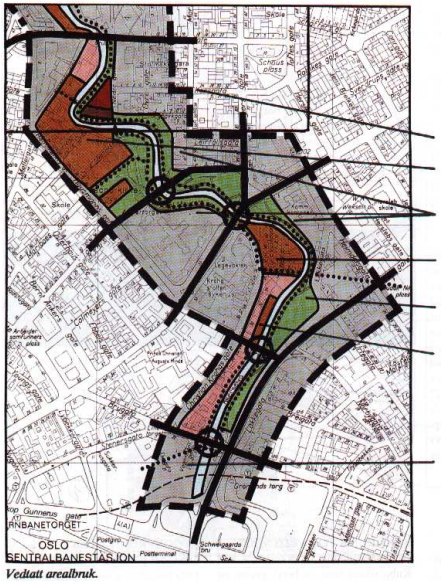
BAKGRUNN FOR VEDTAKET
Hovedatkomsten til Akerselva ved Kuba sikres som en bred, grønn og attraktiv atkomst til Miljøparken. Det foreslås planfri kryssing for fotgjengere ved enden av Telthusbakken.
Det er vist følgende turveiutvidelser:
- Gangvei langs elva gjennom/forbi Nedre Foss.
- Gangvei gjennom Seildugsfabrikken. For å gi turdraget ved Bergverksgata en viss bredde, bør regulert barnehage vurderes flyttet noe mot øst og nord.
- Planfri fotgjengerpassasje ved Grüner bro.
- Gangbro i Grüners gates forlengelse. Høydedraget ved øvre Foss må bevares og understrekes som landskapselement.

BYGGEPROSJEKTER
Området preges av industri- og kontorbebyggelse og institusjoner på begge sider av elva. Grünerløkkas boligbebyggelse møter elva ved Foss skole og Kuba. Det er store byggeprosjekter under forberedelse flere steder, bl.a. ved Schultzehaugen, Vulkan og Seilduken. For Nedre Foss arbeider Miljøverndepartementet med en statlig reguleringsplan.

Særlig attraktive bygningsmessige vegger i elverommet ovenfor Aamot bru er Sannerbrua og Foss skole.
Særlig attraktive vegger nedenfor Amot bru er Seildugsfabrkken, Schultzehaugen og Marselis gate. Kornsiloen ved Nedre Foss utgjør et dominerende trekk i landskapet.



DELOMRÅDE 7 Grünerbrua - Vaterland



Vedtatt arealbruk.

Fri sikt til parken langs Korsgata.

Eksisterende bygningskarakter bevares.

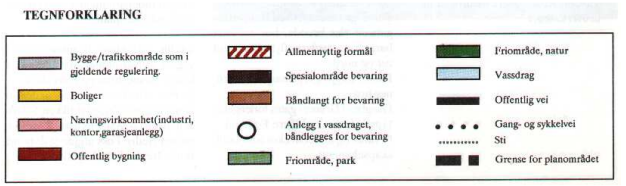
Veggen i Elverommet strammes opp.

Den gamle gate- og bebyggelsstrukturen bevares.

Det formes en klar byvegg mot parken. Parken støyskjermes.

Karakteren av «byvegg i elva» bevares.

Porten til miljøparken fra sentrum understrekes.



BESTEMMELSER

Det er ikke vedtatt spesielle bestemmelser for dette delområdet.

RETNINGSLINJER

Eksisterende, tradisjonsrike mangfold i funksjonsinnhold beholdes ved videreutvikling av området Brenneriveien/Elvebakkene. Den tradisjonsrike småbedriftsstrukturen med håndtverks- og verkstedbedrifter bør bevares. Eksisterende bygningskarakter, med små, sammenbygde enheter bevares. Hjørne-bygningen i krysset mellom Hausmanns gate og Brenneriveien bør bevares. Dens fasade er særlig viktig som visuell avslutning av Møllergata mot nord.

Den gamle gatestrukturen og bebyggelsesstrukturen i Vaskegangene beholdes ved utbygging og videre utnyttelse av området.

Mellom Hausmanns bru og Slåmotgangen på vestsiden av elva bør bebyggelsen danne en «ren» vegg ned i vannet. Det bør ikke anlegges gangveikonstruksjon utvendig på veggen. Byutviklingsprosjektet Rudolf Nilsens plass må utformes som en klar byvegg mot parken. En offentlig gangveipassasje bør anlegges gjennom byggeområdet i fortsettelse av ny gangbru over elva ved Slåmotgangen. Miljøparken må støyskjermes i forhold til veianlegget mellom parken og bebyggelsen, en visuell avskjerming i form av beplantning vil også bli nødvendig. Anlegg i forbindelse med Rudolf Nilsens plass-prosjektet eller veianlegget må holdes utenfor parkens område.

Rundt Vaterlands bru bør bebyggelsen utformes slik at området understrekes som porten til Akerselva Miljøpark fra Oslo sentrum.

Ved Nedre gate bør det søkes nye løsninger for plassering av barnehage som sikrer tilfredsstillende gangatkomst og fri sikt til elva fra Korsgata. Eventuell stenging av deler av Nedre gate for biltrafikk bør vurderes i denne sammenheng.



BEVARING
Følgende områder og anlegg er vedtatt båndlagt for regulering til spesialområde bevaring:
- **Elvebakkene og Brenneriveien**
- **Ankerbrua**
- **Nybrua**
- **Slåmotgangen/Vaskegangene**
- **Christian Krohgs gate 30-32: Fasadene mot elva**
- **Hausmanns bro**
- **Vaterlands bro med fiskebrvgge på østre bredd.**
- **Jacob kirke**

PLANBESKRIVELSE
Det er ønskelig å etablere en gangpassasje på vestre bredd mellom Hausmanns bru og Vaterlands bru. Det bør etableres planfri kryssing ved Grünerbrua/Nordre gate.

Bebyggelsens fasader danner på de fleste strekninger en attraktiv, veldefinert, urban vegg mot elva. Noen steder kan imidlertid elverommet virke noe utflytende.
Spesielt attraktive og bevaringsverdige bygninger/bygningsmiljøer er strekningen Korsgata - Ankerbrua med Jacob kirke som viktig bymotiv for store deler av området.
Mellom Ankerbrua og Nybrua, danner Søndre gate en fin byvegg, mens avslutningen mot Yrkesskolens hybelhus er noe svak. Det samme gjelder avslutningen av skråningen mot Trondheimsveien 5.

Området syd for Vaterlands bru, der det åpne elveløpet slutter, utgjør det viktigste kontaktpunktet mellom miljøparken og sentrum.

Utenfor planområdet er elva overdekket av vei- og jernbaneanlegg 600 m før den renner ut i fjorden.

BYSTYRETS VEDTAK



Oslo bystyre behandlet 28.11.90, sak 655, forslag til kommunedelplan for Akerselva miljøpark.

Bystyret gjorde følgende vedtak:

«

1. Oslo bystyre vedtar kommunedelplan for Akerselva miljøpark slik den er fremlagt i rapport fra Oslo byplankontor datert august 1989, dog med de justeringer som fremgår av saksfremstillingen.

2. Planen gis følgende rettsvirkning i henhold til plan- og bygningslovens paragraf 20-6:

a) Den viste arealbruken gjøres rettslig bindende for friområder, båndlagte områder og innretninger, vei- og trafikkarealer. Gjeldende regulering oppheves ikke, men kommunedelplanen skal gå foran dersom det er motstrid mellom planene.

b) De øvrige kategorier av byggeområder er veiledende og unntas fra rettsvirkning. Her skal gjeldende regulering fortsatt gjelde.

c) Det gis rettslig bindende bestemmelser om maksimal høyde på bebyggelsen i tre områder, om forbud mot overbygging og utfylling i elva, og om skilting.

d) Det forutsettes at byggetiltak skal skje på grunnlag av gjeldende eller ny reguleringsplan. Dersom reguleringsplanen ikke viser bebyggelsens plassering, form og volum, må det også foreligge godkjent bebyggelsesplan før utbygging kan skje.

e) Kommunedelplan for Akerselva unntas fra rettsvirkning innenfor planområdet til kommunedelplan for Nydalen.

3. På arealkartet gjøres følgende endringer.

Området som båndlegges til spesialområde bevaring avgrenses for Lillo gårds del av eiendomsgrensen mot nord. Område for byggeområde/trafikkområde som i den til hever tid gjeldende regulering, blir tilsvarende utvidet. Gjeldende regulering til Kirkegårdsformål for området sør for Neptunveien opprettholdes.

Byrådet, på vegne av Oslo kommune, anmoder Statens Forurensningstilsyn om å pålegge alle bedrifter med utslipp til Akerselva, enten direkte eller via kommunenettet, om å anskaffe ekstra sikringstiltak slik at direkte utslipp unngås.»

BYSTYRET 28.11.90

PLANENS RETTSVIRKNING

AVGRENSING AV PLANOMRÅDET

Planområdet danner et relativt smalt område langs Akerselva mellom Maridalsvannet og Vaterland. Planområdet dekker ca 9,5 km av vassdraget. Planområdet omfatter bare de arealene som har direkte betydning for miljøparken. Det vil si vassdraget, turveiene, natur- og rekreasjonsområdene. Videre omfatter planområdet de bygningsmiljøene som forteller Akerselvas industrihistorie.

Planen omfatter også de arealene og den bebyggelsen som danner veggene i rommet rundt elva. I elvas øvre deler vil dette si de skogkledde skråningene på begge sider. I de nedre deler er det i første rekke bebyggelsen som danner veggen. I tillegg til den nærmeste sonen rundt elva, omfatter planområdet en 'buffersone" hvor bygningsmessige tiltak kan ha visuell innvirkning på elverommet.
I nord er områdegrensen lagt i markagrensen, som også danner sydlige avgrensing av forslaget til verneplan for Maridalen.

FORHOLDET TIL KOMMUNEDELPLAN FOR NYDALEN

For delområde 3, Nydalsbrua - Badebakken, er det utarbeidet en egen plan, vedtatt 12.9.90, Kommunedelplan for Nydalen. Denne er utarbeidet parallelt og i samarbeid med kommunedelplan for Akerselva Miljøpark. De to planene bygger på de samme prinsippene når det gjelder hensynet til Miljøparken. Nydalen-planen er imidlertid mer detaljert og omfattende enn planen for Miljøparken.
Miljøparkens interesser dekkes altså gjennom kommunedelplanen fot Nydalen. Av hensyn til helheten i planen for Akerselva er likevel Nydalen inkludert i denne planen.
Kommunedelplan for Akerselva er unntatt fra rettsvirkning innenfor planområdet for kommunedelplan for Nydalen.
Den rettslige bindingen er her knyttet til Nydalen-planen, mens Akerselva-planen blir veiledende.

FORHOLDET TIL KOMMUNEDELPLAN FOR INDRE BY

Planområdet for kommunedelplanen for Akerselva inngår delvis i planområdet for kommunedelplanen for indre by. Når det gjelder friområder, båndlagte områder, vann og trafikkarealer er Akerselva-planen den mest detaljerte. Denne er bindende for den nevnte arealbruken. Kommunedelplanen for indre by forutsettes å vurdere arealbruken for de resterende arealene innenfor planområdet. Denne planen vil også trolig gi tilleggsbestemmelser for bygge-områdene. Vedtak i kommunedelplanen for indre by kan derfor innebære endringer i Akerselva-planen.

Gjennom behandling av temaene naturverdier, parkdrag, vann- og vannbruk, kulturminner og byggeprosjekter gis intensjoner og rammer for utviklingen langs elva. Dette er grunnlaget for vedtatt arealbruk, retningslinjer og bestemmelser, som er de elementene plan- og bygningsloven gir for kommunedelplanen.

Den viste arealbruken er gjort bindende for friområder, båndlagte områder og innretninger, vann og trafikkarealer.

Mål og retningslinjer for byggeområdene er veiledende, bestemmelsene er bindende.

Det er gitt bestemmelser om maksimal høyde på bebyggelsen i visse områder, om forbud mot overbygging av og utfylling i elva, og om skilting. Det forutsettes at byggetiltak skal skje med grunnlag i gjeldende eller ny reguleringsplan. Dersom reguleringsplanen ikke viser bebyggelsens plassering, må det også foreligge godkjent bebyggelsesplan før utbygging kan skje.

I den grad kommunedelplanen er i strid med eldre regulering, vil kommunedelplanen gå foran. Regulerings- eller bebyggelsesplaner som senere blir vedtatt, vil gå foran kommunedelplanen.
De viktigste endringene i forhold til gjeldende regulering, ligger i båndlegging for bevaring av ca. 240 dekar fordelt på 31 områder/anlegg. I stor grad dreier dette seg om arealer som tidligere er regulert til industriformål. Båndleggingen forhindrer ikke fortsatt bruk til industri, men den kan hindre bygningsmessige endringer som er i strid med bevaringshensyn. Det forutsettes at områdene blir regulert til spesialområde bevaring innen 4 år fra 28.11.90.
Viktige endringer representerer også nye gangveiforbindelser på langs og på tvers av parken, som griper inn i regulerte byggeområder.
Når det gjelder de viste friområdene, er de aller fleste i samsvar med gjeldende regulering. Disse områdene er også for det aller meste i offentlig eie.

SJEKKLISTE FOR BEHANDLING AV PLAN- OG BYGGESAKER

B - Bestemmelse, rettslig bindende
R - Retningslinje, veiledende

	Spørsmål merket : B må besvares med JA Spørsmål merket : R bør besvares med JA	Ikke aktu-ell	Ja	Nei	Merknad
B	**PLANKRAV** **Oppfylles kravene om stadfestet reguleringsplan i tråd med kommunedelplanen, evt. også godkjent bebyggelsesplan som grunnlag for utbygging?**				
R	**FUNKSJONER** Er det forutsatt publikumsorienterte funksjoner mot parken?				
R	Er det klargjort at miljøforurensende anlegg ikke vil bli lokalisert inntil parken?				
R	Er det klargjort at prosjektet ikke vil føre til privatisering av rekreasjonsområdene?				
R	**UTFORMING** Dersom prosjektet omfatter sted med viktige utsyn over bylandskapet, er det sikret offentlig atkomst til dette?				
B	Dersom prosjektet berøres av bestemmelser om bevaring av bysilhuetter fra gitte utsiktsområder, er det klargjort at prosjektet ikke vil bryte med forutsetningene om maksimale høyder?				
R	Underbygger prosjektets utforming hovedpreget i landskap og bebyggelse?				
R	Dersom prosjektet ligger i større, sammenhengende historisk miljø, er utformingen i tråd med strenge bevaringskrav?				
R	Dersom prosjektet ligger i historisk miljø med endret karakter, er det gitt en tilpasset utforming?				
R	Dersom prosjektet omfatter bevaringsverdige bygninger, er bygningenes opprinnelige egenart bevart?				
R	Dersom prosjektet ligger i historisk eller landskaps-messig overgangssone, er denne overgangen markert arkitektonisk?				
R	Er bebyggelsen utformet som ledd i en ledesnor for vandring i parken?				
R	Medvirker prosjektet til å bevare og styrke veggene i elverommet?				
B	Unngås utfylling i elva?				

R	Unngås nye bygninger og anlegg inntil fossene?				
B	Er skilting og belysning tilpasset parken?				
B	Dersom prosjektet omfatter isolasjonsbelte mellom nærings- og boligbebyggelse, er det sikret høy vegetasjon i beltet?				
R	Er det klargjort at uheldige miljømessige virkninger unngås?				
B/ R	**DELOMRÅDET** Er de spesielle bestemmelser og retningslinjer knyttet til det enkelte delområde oppfylt?				

VIDERE ARBEID

* **Det er nedsatt et driftsutvalg med representanter for de ansvarlige etatene, park- og idrettsvesenet, vann- og avløpsverket og byplankontoret. Park- og idrettsvesenet er sekretær i utvalget.**

* **For de båndlagte områdene skal byantikvaren fremme bevaringsvedtak innen 4 år etter planvedtaket.**

Følgende planer er ikke påbegynt pr. 31.12.91:

Delområde 1: **- Kjelsås stasjon**
- Kjelsåsvn. 143

Delområde 2: **- Nydalen Compagnie**
- Tyskerbrakke v. Tverrveiene

Delområde 3: **- Kraftstasjon ved Bjørsheim**
- Gullhaug arbeiderbolig
- Kronborg

Delområde 4: **- Bjølsen Valsemølle**
- Sagene brannstasjon
- De-No-Fa
samt div. anlegg i elveløpet.

Delområde 5: **- Myren verksted**
- Sannerbrua

Delområde 6: **- Aamot bru**
- Oslo gassverk
- Vulkan

Delområde 7: **- Elvebakkene**
- Ankerbrua
- Nybrua
- Hausmanns bro
- Vaterlands bro
- Slåmotgangen/Vaskegangene



Oslo

Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår Nabovarsel på Oslo kommunes nettsider.

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

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

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
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune

Bygningskontrollen

Kontoradresse: Herslebsgt. 19
Sentralbord: (02) 66 20 20
Postadresse: Trondheimsveien 5
0560 Oslo 5

Narud-Stokke-Wiig A/S
Postboks 2045 Grünerløkka

0505 OSLO 5

Vår ref.	Jnr.	Saksbehandler
SAS/RF	90/1242-M	Sandberg

GNR. 230 BNR. 111 - GRØNLANDS TORG
BOLIG/FORRETNING
BYGGHERRE: SELMER-FURUHOLMEN OSLO A/S

Det vises til Deres brev av 26.4.90.

Søknaden har vært oversendt byplankontoret som i ekspedisjon av 25.5.90 har uttalt seg slik vedlagte kopi.

Dessuten har Deres bemerkning vært oversendt anmelder for kommentar. Kopi av brev datert 16.5.90 fra arkitekt Erik Anker vedlegges.

På bakgrunn av byplankontorets uttalelse av søknaden d.d. approbert.

Om klageadgang, se vedlagte orientering.

Oslo bygningskontroll, den 9. juli 1990

Sven Sandberg
overarkitekt

KNERTEN.(BYG-01)901242-SL:TEXT

Skj. A 17 A Andvord

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Selmer-Furuholmen Oslo A/S
PB. 9006 - Vaterland

0134 OSLO

Kristoffersen, Truls
Nordlysveien 29 B

0492 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.43	90[illegible]1242	93/39106

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Leif Oskar Solheim	16. september 1993

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

BRUKSTILLATELSE

Midlertidig brukstillatelse gis under forutsetning av at nedennevnte mangler blir rettet snarest.

Brukstillatelsen omfatter boliger i oppgang Q,R og S, samt barnehage i 1. etasje.

For bygning med tilfluktsrom skal funksjonsprøving utføres av Oslo sivilforsvar, etter melding fra ansvarshavende til sivilforsvaret.

Innen ett år fra d.d. må bygningen være satt i full stand slik at den fyller de krav bygningslovgivningen stiller for ferdigattest. Innen samme frist må anmodning fra ansvarshavende om ferdigbesiktigelse være innkommet.

Ved ferdigbesiktigelsen kan ytterligere mangler bli påpekt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

p.p. SAS.
Johan Koren Hauge
Seksjonsleder

Leif Oskar Solheim
Avd.ing.JI

Kopi: Selmer A.S, v/ Per Kristian Andresen, P.B. 9006, Vaterland, 0134 Oslo

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumsekspl.: 9.00 - 14.30 Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 020 80150

Oslo kommune

PLAN-OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Selmer-Furuholmen Oslo A/S
PB. 9006 - Vaterland

0134 OSLO

Kristoffersen, Truls
Normannsgt

0655 OSLO

Arkivnr.	Journr.	Saksbeh.	Dato
900101242	92/302948	Leif Oskar Solheim	7. mai 1992

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

BRUKSTILLATELSE

Midlertidig brukstillatelse gis under forutsetning av at nedennevnte mangler blir rettet snarest.

Brukstillatelsen omfatter boliger i oppgang N og P.

Jfr. rapport fra befaring 25.03.92 og oversendelse fra Selmer Prosjektutvikling datert 01.04.92 med påtegning fra Oslo brannvesen.

1. Det forutsettes at brannalarmanlegget er satt i drift.
2. Pumpe eller magnetholdere er montert på branndører.
3. F 30-vinduer i innvendig hjørne. akse M/113-114, skal ikke være åpningsbare.
4. Dører i innvendig hjørne i brannvegger skal være A60 S.
5. Ventilasjonsanlegget er satt i drift og er innregulert.
6. Dokumentasjon må innsendes for:
   - Brannhemmende maling av stålrør som bærer trapperepos.
   - Alle gjennomføringer i brannvegger7dekker og branncellebegrensende bygningsdeler må tettes forskriftsmessig. Brannsertifikat/dokumentasjon bes innsendt.
   - Det må dokumenteres at tetting av åpninger i dekker i brannsluser er utført i A60.
   - Der vinduer over 2.etg. ikke er sikret med rekkverk/brystning må det dokumenteres at vinduene har herdet glass.

Øvrige oppganger kan tas i bruk etter som de ferdigstilles og ansvarshavende melder fra om dette til Plan- og bygningsetaten. Disse oppgangene vil bli inspisert ved ferdigbefaring.

For bygning med tilfluktsrom skal funksjonsprøving utføres av Oslo sivilforsvar, etter melding fra ansvarshavende til sivilforsvaret.

Innen ett år fra d.d. må bygningen være satt i full stand slik at den fyller de krav bygningslovgivningen stiller for ferdigattest. Innen samme frist må anmodning fra ansvarshavende om ferdigbesiktigelse være innkommet.

Ved ferdigbesiktigelsen kan ytterligere mangler bli påpekt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Johan Koren Hauge
Seksjonsleder

Leif Oskar Solheim
Avd.ing.II

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Selmer-Furuholmen Oslo A/S
PB. 9006 - Vaterland

0134 OSLO

	Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
	531	900101242	93/8333
Deres ref.		Vår saksbeh.	Dato
		Leif Oskar Solheim	4. mars 1993

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

SVAR PÅ SØKNAD OM DISPENSASJON.

Plan- og bygningsetaten har mottatt Deres søknad, datert 25.02.93, ref. PKA/bs, om dispensasjon fra byggeforskriftenes kap. 30:22 og 30:62.

Søknaden gjelder ønske om å kunne åpne ytterste halvdel av ytterste vindu i 9. og 10. etg. i fasade (A 60) i akse 104 og halvdel av vindu i 11. etg. i fasade (A 120) i akse 105. Søknaden er begrunnet ut fra problemer med å kunne utføre utvendig vindusvask.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens pgr. 7 innvilges dispensasjon som omsøkt på følgende vilkår: **Vinduene må ha brannmotstand minst halvparten av veggenes brannklasse. Det forutsettes at vinduene blir låst med spesialnøkkel og bare åpnes i forbindelse med vindusvask, den som har ansvaret for vindusvask må ikke overlate nøkkelen til andre.**

Om klageadgang, se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Johan Koren Hauge
Seksjonsleder

Leif Oskar Solheim
Avd.ing.II

Kopi: Ansvarshavende, Truls Kristoffersen, Nordlysveien 29 B, 0492 Oslo

Oslo brannvesen v/Terje Kristiansen, Arne Garborgs pl. 1, 0179 Oslo

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumsekspl.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 020 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

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 Koren Hauge
Seksjonsleder

Leif Oskar Solheim
Avd.ing.II

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Ullevål

Sognsveien 70B, 0855 Oslo

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 Sogn, Nordberg, Korsvoll, Kringsjå, Tåsen, Blindern, Vinderen, Slemdal, Gaustad, Ullevål, Berg, Tåsen, Ullevål Hageby godt. Og ikke nok med det, også Norefjell, Hemsedal, Flå og Nesfjellet. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem eller hytte. 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.

nordvikbolig.no/kontorer/ulleval

23 00 65 60

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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 med.

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 23-0101/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Smalgangen 16 0188 OSLO

Betegnelse: Gnr 230, bnr 420, snr 136 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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no