

PROAKTIV



SMALGANGEN 26



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• Heimdal

Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• Arna & Åsane

Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• Haugesund

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• Sola

Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• Jæren

Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• Kristiansand

Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• Lillestrøm

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Smalgangen 26, 0188 OSLO

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 230, bnr. 420, snr. 231 i
Sameiet Grønlandstunet

Prisantydning: 4.140.000,-

Omkostninger: 117.490,-

Totalpris: 4.257.490,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 1990

Rom/soverom: 2/1

BRA: 69 m²

BRA-i: 58 m²

Etasje: 5

Garasje/Parkering: Mulighet for leie av
garasjeplass i parkeringsanlegget
Grønlands Torg. Sameiet har tinglyst
fortrinnsrett til plasser i garasje i sameiet.
Leies til markedspris. Ta kontakt med styret
for mer informasjon.

Tomt: 8053 m²

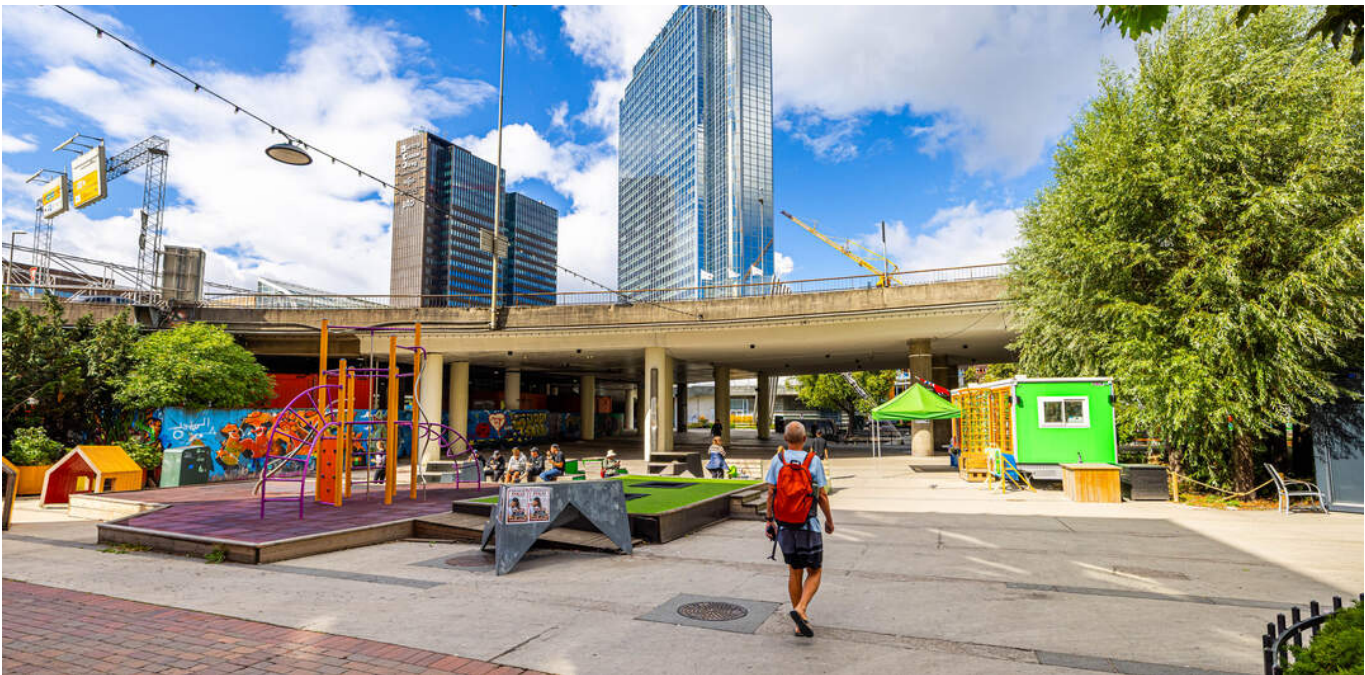
Felleskostnader pr. mnd.: 5.064,-

Felleskostnader inkl.: Kommunale
avgifter, varme og varmt vann, felles strøm,
felles byggforsikring, styrehonorar,
forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

Energimerke: Energiklasse: B.

INNHold

2	4	8	12
Nøkkelinformasjon	Nærområdet	Stue/kjøkken	Bad
13	14	16	18
Soverom	Gang	Balkong/ute	Plantegning
20	22	28	88
Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema



DITT NYE NÆROMRÅDE

Kommune: Oslo / Område: Grønland

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Leiligheten ligger høyt og fritt i 5 etasje med utsikt mot Raddison hotellet og sentrum.

Leiligheten i Smalgangen 26 ligger supersentralt på Grønland med alle servicetilbud rett utenfor døren. Her finner du flere spennende butikker, kaféer, restauranter og shoppingsenter i gangavstand. På Grønland får du en fin blanding av det eksotiske og det tradisjonelle med flere unike nisjebutikker og frodige grønnsaksutsalg. På Grønland Torg finner du blant annet apotek, posten, klesbutikker og hyggelige spisesteder i tilknytning, og besøker du kjøpesenteret Grønland Basar har du tilgang til ytterligere servicetilbud og vinmonopol. Dagligvarehandelen kan gjøres på Rema 1000 rett nede i gata, Meny, Kiwi, eller døgnåpen Bunnpris opp ved Grønland Basar. En liten spasertur unna ligger også Oslo City og Byporten med til sammen over 100 butikker og varierte spisesteder, samt Karl Johan.



OFFENTLIG TRANSPORT

📍 Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	1 min 🚶 0.1 km
🚏 Oslo bussterminal i Tøyenbekken Linje 60	4 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

DAGLIGVARE

Meny Grønland	2 min 🚶
Kiwi Grønland Basar	4 min 🚶

VARER/TJENESTER

📍 Grønlands Torg	2 min 🚶
📍 Vitusapotek Grønlands Torg	2 min 🚶

SPORT

🏐 Jensens Have ballbinge Ballspill	3 min 🚶 0.2 km
🏐 Oslo spektrum Aktivitetshall	5 min 🚶 0.4 km
🏊 Fresh Fitness Grønland	6 min 🚶
🏊 Grip Gym	6 min 🚶

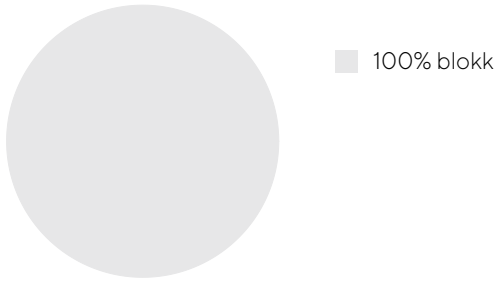
LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Grønland Torg P-Hus	3 min 🚶
🚗 Galleriet Øst P-hus, Oslo	4 min 🚶



Grønland er et knutepunkt for kollektivtrafikken med godt tilbud av buss og T-bane, og videre kollektiv tilknytning. Rett utenfor døren ligger Grønland T-bane med alle linjer. Herfra kommer du deg enkelt rundt i byen, eller utenfor byen hvis du ønsker det. Det er også kort vei til flere bussholdeplasser rundt kvartalet. Her går 37 bussen som tar deg til Helsfyr eller helt til Nydalen i motsatt retning. Du kan også gå til Oslo Sentralbanestasjon med togavganger i og utenfor Oslo, og

BOLIGMASSE



Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Oslo bussterminal som er Norges største terminal for bussavganger.

På en solrik dag kan ettermiddagen nytes på balkongen eller i en av de mange parkene i nærområdet. For nesten uansett hvor i bydelen du befinner deg, så ligger det en grønn og frodig park rett rundt hjørnet. Botsparken ligger rett nedenfor leiligheten og er et ypperlig sted å tilbringe late sommerdager med grilling og gode venner. Leiligheten ligger også innen kort avstand fra Klosterenga, Kampen Park og Tøyenparken, og det er også kort vei til både Middelalderparken og Ekebergparken. Ekebergparken kan by på kilometerlange turløyper både på sommer- og vinterstid, Ekebergsletta med Norway Cup og Ekebergrestauranten.

Hyggelige søndagsturer i Etterstad kolonihage med store grøntarealer, Kampen økologiske barnebondegård, Botanisk hage på Tøyen samt flotte turmuligheter langs Akerselva. Svartdalsparken er en urskog midt i Oslo, og egner seg veldig bra for joggeturer langs den rolige elven. Her kan du også ta en stopp på Kruttverket for en kaffe og bolle, eller prøve badstue i tiknytning til Oslo Badstueforening.



Ønsker du innendørs trening er det godt utvalg av treningssenter med blant annet Fresh Fitness, Grip Trening, og Sats Spektrum og Sats Bjørvika en kort gåtur unna. Ønsker du å ta treningen ute er det kort vei til flere utendørs treningsområder med bla. Tuftepark, fotballbaner og utendørs bordtennins. Det er også et rikt utvalg av parker og fine turområder for den som er glad i å være ute. Kun 10 min gange fra leiligheten ligger det populære besøksstedet Botanisk Hage med over 1800 forskjellige planter og fine blomster. Her finner du også en hyggelig kafé hvor du kan nyte søndagskaffen. Sørenga sjøbad er en kort spasertur unna på de varmeste sommerdagene.

Bebyggelse
Sentralt og urbant område bestående av blokkbebyggelse og næring.

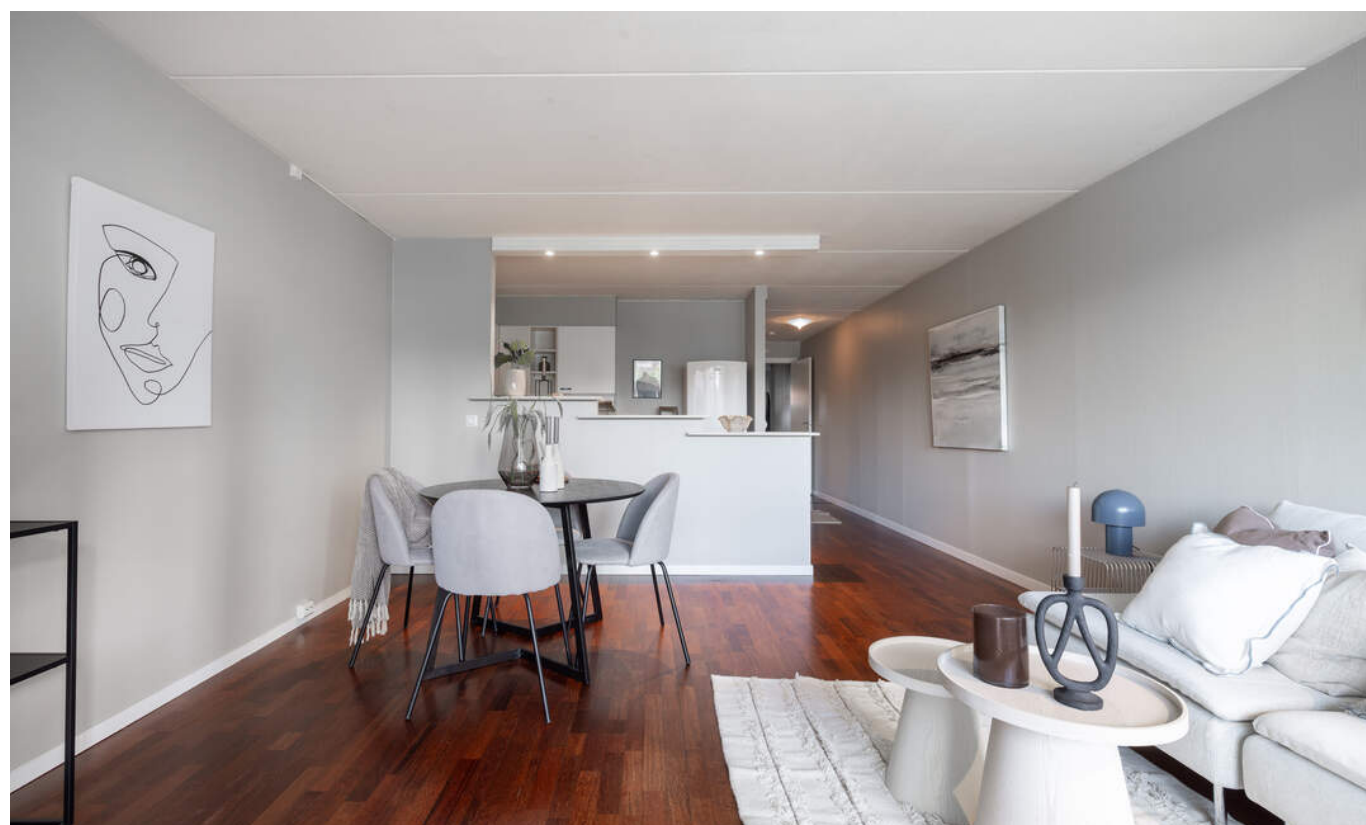
SKOLER

Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	10 min 0.8 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	12 min 1 km
Møllergata skole (1-7 kl.) 194 elever, 14 klasser	12 min 1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	18 min 1.4 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	20 min 1.6 km
Hersleb videregående skole	10 min
Heltberg gymnas 160 elever, 7 klasser	12 min 0.9 km

BARNEHAGER

Grønland Torg barnehage (1-5 år) 60 barn	0 min 0 km
Breigata barnehage (1-5 år) 25 barn	4 min 0.3 km
Lille Grønland barnehage (1-2 år) 25 barn	4 min 0.3 km











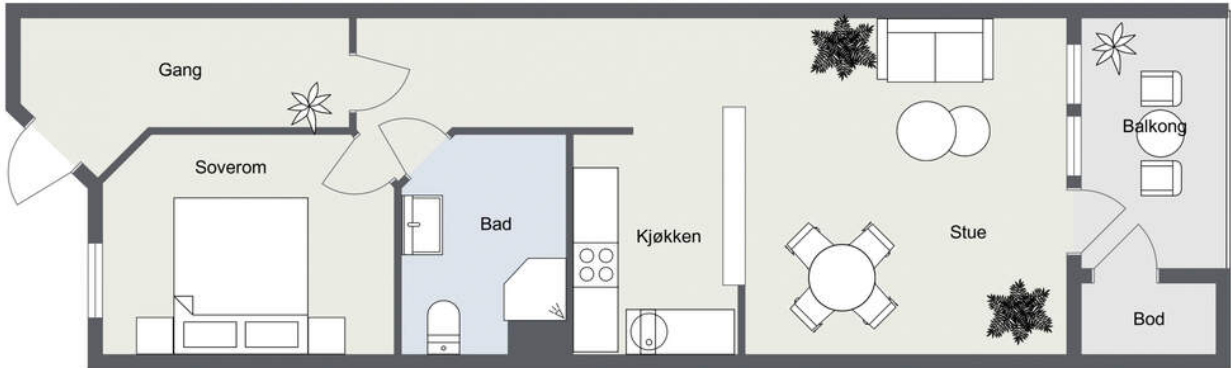


PLANTEGNING



Smalgangen - 26

5. Etasje



PRAKTISK INFORMASJON

Parkering

Mulighet for leie av garasjeplass i parkeringsanlegget Grønlands Torg. Sameiet har tinglyst fortrinnsrett til plasser i garasje i sameiet. Leies til markedspris. Ta kontakt med styret for mer informasjon.

Gateparkering etter områdets bestemmelser.

Tomtestørrelse

8 053 m²

Beskrivelse av tomt

Sameiet har et frodig og hyggelig gårdsrom med steinbelagte internveier, busker, trær og gressplen. Det er sittebenker, utebelysning og felles sykkelparkering.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Boligen har fått følgende TG3:

- Vannledninger: Det er ikke etablert hovedstoppekran i boligen. Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon. Det er noe dårlig vanntrykk på varmtvann på servantkran på bad. Kjøkkenkran er slitt.
- Bad: Bad: Eier opplyser at det i mars 2025 år oppstod lekkasje til underliggende leilighet i forbindelse med tett sluk. Dette viser at våtrommets gulvkonstruksjon ikke holdt tett ved oppstuvning av vann. Det blei etterkant installert dusjkabinett, og det er ifølge eier ikke registrert ytterligere lekkasjer..
- Innvendige gulv: Det fuktskader i deler av kjøkkengulv og det er en del glipper og hakk/merker i gulv.

Boligen har fått følgende TG2:

- Balkong: Det er ett skår/hakk i ett glass. Det er fuktmerker i letthimling.
- Vinduer og dører: Eldre enn 35 år med usikker gjenværende levetid.
- Kjøkken: Kjøkkeninnredningen er noe skadet og fuktskadet. - fuktskader i gulv ved kjøleskap - fuktskader i gulv ved oppvaskmaskin
- Vannbåren varme: Vannrør har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak

tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig

Roy Bekkesletten (befaringsdato: Mandag, 10. august 2026)

Innhold

Leiligheten ligger i 5. etasje og består av entré/gang, bad, soverom og stue/kjøkken. Innglasset balkong utenfor stuen. Leiligheten disponerer to boder - en via balkongen og en ekstern bod på loftet.

Areal

Bruksareal:

5. etasje

BRA-i: 58 kvm

BRA-e: 2 kvm

BRA-b: 6 kvm

Total BRA: 66 kvm

6. etasje

BRA-e: 3 kvm

Total BRA: 3 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

En gjennomgang av leilighetens rom:

Entré:

Adkomst via heis og felles svalgang. Gangen har nymalte veggflater, mørkt parkettgulv og plass til knaggrekke, kommode og skoskap.

Stue og kjøkken:

Leiligheten har en åpen løsning mellom stue og kjøkken, men likevel i definerte soner. Veggoverflatene er nymalte i 2026, og på gulvet er det lagt mørk parkett. Rommets utforming gir plass til både sofagruppe og spisebord. Utgang til balkongen i enden. Parketter er slitt.

Opprinnelig kjøkken med hvit, glatt innredning. Benkeplate fra 2026. Dobbel kum. Kjøkkenet har ventilator over koketoppen og opplegg for oppvaskmaskin. Slitt parkett.

Balkong:

Innglasset balkong på ca. 6 kvm med flislagt dekke, tilgang til utebod og plass til sittegruppe.

Baderom:

Romslig, flislagt baderom med varme i gulvet. Badet har vegghengt toalett, servant med speil og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin på badet. Badet er fra byggeår og har behov for renovering.

Sameiet har vedtatt av vannbåren gulvvarme i badene skal fases ut i 2033. Ved oppussing av bad må man ta hensyn til dette og eventuelt vurdere elektriske varmekabler.

Soverom:

Leiligheten har ett soverom av god størrelse med plass til seng, nattbord og garderobeskap. Overflater med parkettgulv og nymalte vegger i en lys og moderne farge.

Oppvarming

Vannbåren varme med radiatorer. Gulvvarme på badet.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Hvitevarer

Kombiskap leveres i fremvist stand uten noen form for garanti. Skade på parkett under kjøleskap.

KJERNEINFORMASJON

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

Usbl Oslo

Om sameiet

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

E-post: styret@gronlandstunet.no

Webside: www.gronlandstunet.no

Sameiets økonomi:

Årsresultatet i 2025 viste et underskudd på kr. - 13 400 808,-
Arbeidskapitalen i utgangen av 2025 var kr. -325 667,-
Sum egenkapital pr. 31.12.25 var kr. 3 049 541,-

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

Sameiet har negativ arbeidskapital. For å styrke den økonomiske situasjonen, besluttet styret å øke felleskostnadene 01.11.25.

Underskuddet i 2025 skyldes planlagt utskifting av heiser. Styret fremmet forslag om låneopptak til fremtidig vedlikehold på ca kr 50 000,- pr. seksjon, men dette ble nedstemt på årsmøtet. Men, det må påregnes at det kan komme endringer i fellesutgifter eller felles låneopptak i forbindelse med vedlikehold.

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i

eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling, f.eks. ved endringer i kostnadsnivå som økte offentlige avgifter, vedlikeholdsbehov, renteendringer ol.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie i flg. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.

Felleskostnader pr. mnd
5.064,-

Felleskostnader inkluderer

Kommunale avgifter, varme og varmt vann, felles strøm, felles

byggforsikring, styrehonorar, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

Fordeling:

Internett/Fiber 1000/1000 - 185,-

Kommunal renovasjon - 263,-

Felleskostnader energi - 1 171,-

Felleskostnader - 3 129,-

Vedlikeholdsfond - 316,-

Felleskostnader kan justeres av sameiet i henhold til vedtak fattet av årsmøte/generalforsamling, samt ved endringer i kostnadsnivå, herunder renteendringer, offentlige avgifter og andre løpende driftskostnader

Andel fellesformue

8.197,- per onsdag, 31. desember 2025

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper, men sameiet skal underrettes skriftlig om eierskiftet.

Dyrehold

I henhold til husordensreglene er dyrehold kun tillatt etter søknad til styret og undertegning til styret. Det vil vurderes om dyreholdet er til ulempe for naboen(e).

Forsikring

Forsikringsselskap Gjensidige

Polisenummer80658252

Formuesverdi primær

1.247.668,- for 2024

Formuesverdi sekundær

4.990.672,- for 2024

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

Kjerneinformasjon

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

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, felleskostnader og ellers løpende abonnement.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 05.01.1994. Det foreligger ferdigattest for utskifting av åtte heiser, datert 10.06.2026.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/230/420/231:

08.05.1990 - Dokumentnr: 28697 - Erklæring/avtale

Eier av d.e. påtar seg ethvert ansvar for drift og vedlikehold av spillvannsledninger som pga. byggets konstruksjon m.v. avviker fra O.k. sanitetsbestemmelser.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:420

Gjelder denne registerenheten med flere

02.08.1990 - Dokumentnr: 46566 - Erklæring/avtale

Rett for Kommunen eller den Kommunen utpeker til å drive barnehage på et begrenset område på 502 m2. Bruken av arealet er eksklusivt for barnehagen i åpningstiden.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:420

Gjelder denne registerenheten med flere

07.04.1992 - Dokumentnr: 19154 - Erklæring/avtale

Erkl. om nettstasjon nr.619.

Gjelder denne registerenheten med flere

06.08.2026 - Dokumentnr: 895176 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aure & Valskaar AS

Org.nr: 980 132 455

Elektronisk innsendt

02.11.1990 - Dokumentnr: 66383 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 231
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 63/25595

07.06.1991 - Dokumentnr: 28564 - Resek/tilleggssek
Nye seksjoner:
Snr: 370
Formål: Næring
Sameiebrøk: 283/25754
Snr: 371
Formål: Næring
Sameiebrøk: 283/25754
Snr: 372
Formål: Næring
Sameiebrøk: 283/25754

Snr: 373
Formål: Næring
Sameiebrøk: 283/25754
Snr: 374
Formål: Næring
Sameiebrøk: 283/25754
Snr: 375
Formål: Næring
Sameiebrøk: 283/25754
Snr: 376
Formål: Næring
Sameiebrøk: 283/25754

Snr: 377
Formål: Næring
Sameiebrøk: 283/25754
Snr: 378
Formål: Næring
Sameiebrøk: 283/25754
Snr: 379
Formål: Næring
Sameiebrøk: 283/25754
Snr: 380
Formål: Næring
Sameiebrøk: 283/25754

Snr: 381
Formål: Næring
Sameiebrøk: 283/25754
Snr: 382
Formål: Næring
Sameiebrøk: 283/25754
Snr: 380
Formål: Næring
Sameiebrøk: 283/25754

07.06.1991 - Dokumentnr: 28564 - Resek/ending
formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 231
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 63/25754

04.02.1992 - Dokumentnr: 6622 - Resek/ending
formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 231
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 63/25547

05.12.2025 - Dokumentnr: 1494621 - Reseksjonering
Snr: 231
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 63/25555
Endring av sameiebrøk

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boliger med tilhørende anlegg, i henhold til reguleringsplanen. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut

hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

4 140 000,00 (Prisantydning)

4 140 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
103 500,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

104 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
117 490,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 244 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 257 490,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet

med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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. 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 budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det

forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank,

men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,10% av salgssum.

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 890,00, Kredittkostnad kr 4 500,00, Markedspakke kr 14 000,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 950,00, Oppgjørshonorar kr 6 900,00, Spørring i grunnboken pr. servitutt kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 15 000,00.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Utlegg kommunale opplysninger + forretningsfører (redusert grunnet opplysninger bestilt på nr 16) kr 5 376,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,00.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten tilretteleggingsgebyr, vederlag for avholdte visninger, og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering

at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

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.

Diverse

Leiligheten er rengjort før visning og bilder og vil ikke bli ytterligere rengjort før overtagelse.

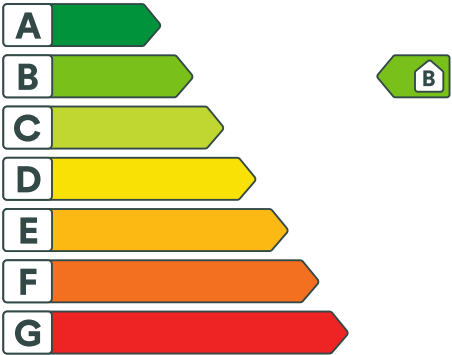
VEDLEGG



Energiattest



Adresse Smalgangen 26, 0188 OSLO	
Dato for energimerking 04.08.2026	Merkenummer Energiattest-2026-326953
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 81124728
Gårdsnummer 230	Bruksnummer 420
Seksjonsnummer 231	Bruksenhetsnummer H0506



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1991	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 57,0 m²	Oppvarmet bruksareal 56,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Fjernvarme	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 100,13 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 100,13 kWh/m²	Totalt levert pr. år 9 914 kWh
--	--

Smalgangen 26

0188 OSLO

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype:

Leilighet

Byggeår:

1990

BRA:

69 m²

BRA-i:

58 m²

Rapportdato:

11.8.2026 (Gyldig til 11.8.2027)

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

6

TG-2

4

TG-3

3

TG-IU

0

Supertakst

GNR: 230 BNR: 420 SNR: 231

Roy Bekkesletten
Tørmrømester
Takstmann Roy Bekkesletten AS

roy@bekkesletten.no
41624600

Smalgangen 26
0188 Oslo

30

SMALGANGEN 26

Vedlegg

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.

Supertakst

Smalgangen 26, 0188 Oslo

2 av 14

PROAKTIV.NO

31

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

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

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.

Takstrappen

Kunden/revirenten 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.

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.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vannledninger	- det er ikke etablert hovedstoppekran i boligen. - vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon Det er noe dårlig vanntrykk på varmtvann på servantkran på bad. Kjøkkenkran er slitt.
Våtrom -	Eier opplyser at det i mars 2025 år oppstod lekkasje til underliggende leilighet i forbindelse med tett sluk.
Overflater på innvendige gulv	Det fuktskader i deler av kjøkkengulv og det er en del glipper og hakk/merker i gulv.

Bygningsdeler med TG2	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting: Veranda	Det er ett skår/hakk i ett glass. Det er fuktmerker i letthimling.
Vinduer og dører	- eldre enn 35 år med usikker gjenværende levetid
Kjøkken - Overflater og innredning	Kjøkkeninnredningen er noe skadet og fuktskadet. - fuktskader i gulv ved kjøleskap - fuktskader i gulv ved oppvaskmaskin
Vannbåren varme	- Vannrør har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
6.8.2026	11.8.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Srg Partner AS v/Rolf-Gunnar Hølen** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Egenerklæringsskjema er ikke utfylt da leiligheten eies av selskap, som ikke kan tegne eierskifteforsikring.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Roy Bekkesletten	Telefon:	41624600
Firma:	Takstmann Roy Bekkesletten AS	Epost:	roy@bekkesletten.no
Tittel:	Tømrrmester	Adresse:	Vardeveien 22 B, 1444 Drøbak
Profesjonsansvarsforsikring:	Fremtind		



Egne premisser:

Alle opplysninger om oppgraderinger og årstall i rapporten er blitt verifisert av rekvirent.

Takstmannen har ikke elektrofaglig kompetanse.

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

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

Informasjon om boligen

Adresse:	Smalgangen 26, 0188 Oslo				
Kommunenr:	301	Gårdsnr:	230	Bruksnr:	420
Seksjonsnr:	231	Andelsnr:		Leilighetsnr:	Festenr:
Byggeår:	1990				
Boligtype:	Leilighet				

Generell beskrivelse av boligen:

Hovedbærekonstruksjon i betong, med innfelt trebindingsverk. Teglstein, liggende panel og plater på fasader. Saltak i treverk, tekket med betongstein.

Etasjeskille er trebjelkelag.

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>

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
5. etasje	66	58 Romfordeling: Entré/gang, bad, soverom og stue/kjøkken. Himlingshøyde er ca 2,26 m - ca 2,39 m.	2 Romfordeling: Utebod.	6	0
Loft	3	0	3 Romfordeling: Loftsbod.	0	0
Totalt m²	69	58	5	6	0

Kommentar til arealberegning

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet og kontrollert opp imot tegninger.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Veranda

TG-2

Type	Innglasset balkong
Innglasset veranda med flislagt betongdekke. Størrelse ca 6 m².	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Nei
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering	TG-2
Det er ett skår/hakk i ett glass. Det er fuktmerker i letthimling.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales at ett glass skiftes ut. Det bør foretas nærmere undersøkelser vedrørende fuktmerker i letthimling.	

6.2 Vinduer og dører

TG-2

Beskrivelse	
Malt ytterdør med glass og trekarm. Vinduer med 2-lags glass og trekarmer. Balkongdør med 2-lags glass og trekarm.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	Ja
Observerte avvik: Eldre enn 35 år med usikker gjenværende levetid	
Oppsummering	TG-2
Ytterdør er slitt. Ett vindu subber noe i karm.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det bør påregnes utskiftinger på sikt.

6.3 Kjøkken

TG-2

Beskrivelse	
Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminat benkeplate, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin og fliser over benkeplate. Benkeplate er fra 2026.	
Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	Ja
Observerte avvik: - Fuktskader i gulv ved kjøleskap - Fuktskader i gulv ved oppvaskmaskin	
Beskrivelse: Denne merknaden gjelder det samme punktet som under "Overflater på innvendige gulv".	
Oppsummering overflater og innredning	TG-2
Kjøkkeninnredningen er noe skadet og fuktskadet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Kjøkkeninnredning bør vurderes utskiftet.	

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering avtrekk	TG-1

6.4 Lovlighet / HMS

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 brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

TG-1

Type avløpsrør	Støpejern
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	Ikke kontrollert
Ukjent.	
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	Nei
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Oppsummering	TG-1
Det er ikke påvist noen stakeluke. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	

6.6 Vannledninger

TG-3

Type vannledninger	Kobber
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	Nei
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	Ja
Observerte avvik: Det er ikke etablert hovedstoppekran i boligen.	
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Ja
Observerte avvik: Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon	
Oppsummering	TG-3
Det er ikke etablert hovedstoppekran i boligen. Det er noe dårlig vanntrykk på varmtvann på servantbatteri på bad. Kjøkkenbatteri er slitt.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å montere innvendig hovedstoppekran. Det anbefales å skiftes servant- og kjøkkenkran. Vannrør bør pga alder oppgraderes sammen med eventuelle oppgraderinger av våtrom og kjøkken.	
Kostnadsestimat	Under 20 000

6.7 Elektrisk

Beskrivelse	
Automatsikringer. 5 kurser.	
Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering	
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. 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.	

6.8 Vannbåren varme

TG-2

Type anlegg	Kombinasjon med radiatorer og gulvvarme
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Ja

Har eier opplyst om funksjonsfeil på anlegget?	Nei
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	TG-2
Over halvparten av forventet levetid på radiatorer og radiatorrør er nådd. TG-2 settes på grunn av alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Opprinnelige radiatorer og radiatorrør bør vurderes utskiftet.	

6.9 Ventilasjon

TG-1

Type ventilering	Mekanisk avtrekksventilasjon
Er det oppholdsrom uten tilluftsventiler eller mulighet for lufting via vindu?	Nei
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonen?	Nei
Oppsummering	TG-1

6.10 Våtrom

TG-3

Generell beskrivelse	
Bad med servant, veggmontert wc, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.	
Det er behov for totalrenovering av våtrommet.	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ikke foretatt
Hulltaking er ikke foretatt fordi konstruksjonene tilstøtende våtsone ikke er tilgjengelige. Det ble gjennomført tester med fuktsøker på tilgjengelige områder av våtrommet, uten unormale utslag.	
Er det ved fuktøk/måling registrert fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	Nei
Oppsummering	TG-3
Eier opplyser at det i mars 2025 år oppstod lekkasje til underliggende leilighet i forbindelse med tett sluk. Dette viser at våtrommets gulvkonstruksjon ikke holdt tett ved oppstuvning av vann. Det ble i etterkant installert dusjkabinett, og det er ifølge eier ikke registrert ytterligere lekkasjer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å totalrenovere badet. Frem til eventuell rehabilitering anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å begrense vannbelastningen på badets gulv og vegger.	

Kostnadsestimat	200 000 - 500 000
-----------------	-------------------

6.11 Innerdører

TG-1

Beskrivelse	
Hvite malte innerdører.	
Er det registrert avvik?	Nei
Oppsummering	TG-1
Dørblader er fra 2026.	

6.12 Overflater på innvendige gulv

TG-3

Beskrivelse	
Parkett.	
Er det registrert avvik?	Ja
Det fuktskader i deler av kjøkkengulv og det er en del glipper og hakk/merker i gulv.	
Oppsummering	TG-3
Det fuktskader i deler av kjøkkengulv og det er en del glipper og hakk/merker i gulv.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Gulvoverflater anbefales utskiftet.	
Kostnadsestimat	20 000 - 100 000

6.13 Overflater på innvendige vegger

TG-1

Beskrivelse	
Malt strie. Vegger er malt i 2026.	
Er det registrert avvik?	Nei
Oppsummering	TG-1

6.14 Overflater på innvendige himlinger

TG-1

Beskrivelse	
Struktur malt himling.	
Er det registrert avvik?	Nei
Oppsummering	TG-1

6.15 Ikke relevante bygningsdeler

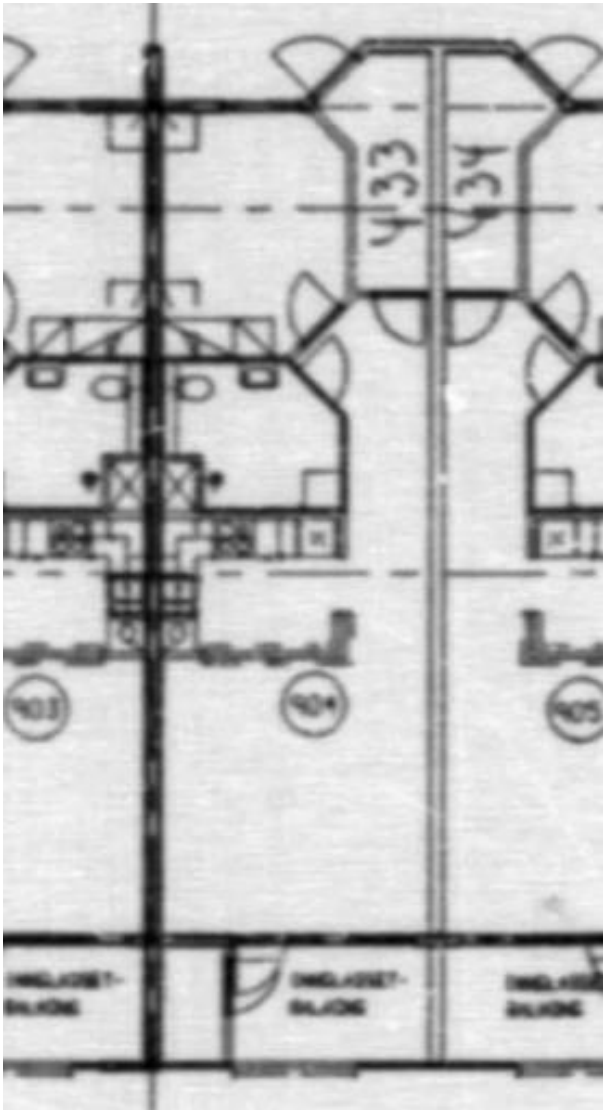
Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Varmesentral
- Varmtvannsbereider

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Leilighet

5. etasje





INNKALLING 2026

Sameiet Grønlandstunet

Torsdag 28.05.2026 kl. 18:00
Usbl, Arbeidersamfunnets Plass 1



Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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



Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet
Grønlandstunet

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

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

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

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

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

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

Saksliste

- 1 Konstituering
 - 1.1 Valg av møteleder
 - 1.2 Valg av sekretær
 - 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
 - 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
 - 1.5 Godkjenning av innkalling
 - 1.6 Godkjenning av saksliste
- 2 Godkjenning av årsregnskap 2025
- 3 Årsmelding 2025
- 4 Godtgjørelse til styret
- 5 Andre saker
 - 5.1 Honorar til valgkomiteen
 - 5.2 Digitalt låssystem
 - 5.3 Brannvarslingsanlegg
 - 5.4 Gjenbruksdag/kontainer for glass og metall
 - 5.5 Vedtektsendring punkt 3
 - 5.6 Fremtidig utfasing av vannbåren gulvvarme i bad
 - 5.7 Permanent stenging av inngangsdører mot Grønland i oppgang 18 og 24
 - 5.8 Låneopptak for vedlikeholds- og sikkerhetstiltak
- 6 Valg
 - 6.1 Valg av styreleder
 - 6.2 Valg av medlemmer til styret
 - 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
 - 6.4 Valg av valgkomite
- 7 Valgkomiteens innstilling

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 555.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Honorar til valgkomiteen

Forslag til årsmøtet: Honorar til valgkomiteen

Forslagsstiller: Erik Haraldseid, seksjon 309, Smalgangen 20

Bakgrunnen for forslaget

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

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

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

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

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

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

5.2 Digitalt låssystem

Digital låssystem

Forslag fra Alexander Bjørkmann.

Saken ønskes behandlet på årsmøtet.

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3 Brannvarslingsanlegg

Forslag fra Thomas Westermann.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.4 Gjenbruksdag/konteiner for glass og metall

Forslag fra Betine Nielsen.

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

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

Planter/ plantekasser på takterrassen

Forslag til vedtak: Styret utreder muligheter for Sameiet.

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

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

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

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

Styret anbefaler at forslaget vedtas som en utredningssak.

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

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

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

5.5 Vedtektsendring punkt 3

Forslag fra styret.

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

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

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

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

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

5.6 Fremtidig utfasing av vannbåren gulvvarme i bad

Forslag fra styret.

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

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

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

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

Styrets forslag til vedtak: Årsmøtet tar saken til orientering.

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

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

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

Forslag fra styret.

Bakgrunn

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

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

Styrets vurdering

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.8 Låneopptak for vedlikeholds- og sikkerhetstiltak

Forslag fra styret.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Indikativt lånetilbud Sameiet Grønlandstunet:

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

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

Lånebeløp:

Kr 18.500.000

Produkt:

Gjeldsbrevlån

Låneformål:

Diverse vedlikehold

Tilbakebetaling:

Annuitetsslån med nedbetaling inntil 20 år i kvartalsvis terminer.

Rentesats per april 2026(flytende):

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

Sikkerheter:

Blanco

Omkostninger:

Etableringsomkostninger kr 7.500

Termingebyr p.t. kr 70

6. Valg

Sittende styre består av:

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

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

7. Valgkomiteens innstilling

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

Årsregnskap 2025 Sameiet Grønlandstunet

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

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

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

Resultatregnskap 2025 Sameiet Grønlandstunet

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

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

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

Sted: _____ Dato: _____

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

Noter årsregnskap 2025 Sameiet Grønlandstunet

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

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

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

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

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

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

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

Noter årsregnskap 2025 Sameiet Grønlandstunet

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Andre driftsinntekter

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

Konto 3990 inneholder salg av nøkkelbrikker, kjøkkenventilator og låsekasser.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

Noter årsregnskap 2025 Sameiet Grønlandstunet

Note 4 - Varige driftsmidler

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

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

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

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

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Noter årsregnskap 2025 Sameiet Grønlandstunet

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

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

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

Noter årsregnskap 2025 Sameiet Grønlandstunet

Note 9 - Andre honorarer

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

Note 10 - Andre kostnader

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

Note 11 - Øremerkede midler

Øremerkede midler er avsatt til fremtidig vedlikehold.

Noter årsregnskap 2025 Sameiet Grønlandstunet

Note 12 - Egenkapital

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

Note 13 - Andre overføringer

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

Resultat og balanse med noter for Sameiet Grønlandstunet.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Grønlandstunet

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



KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Sameiet Grønlandstunet

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer • medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo
Arendal
Bergen
Drammen
Elverum
Hamar
Kristiansand
Stavanger
Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: JP00A-YYYNQ-LUL1B-11K2-LYFKH-H5R8X



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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."

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-05-05 09:01:09 UTC

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://eudt.penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitsjenester, se <https://eudt.penneo.com>.

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

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

Årsmelding 2025 - Sameiet Grønlandstunet

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

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

Sameiet Grønlandstunet består av 340 boliger og 25 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

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

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

HMS/Internkontroll

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

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

Styrets arbeid

Styrets årsrapport

Innledning

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

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

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

Styrets arbeid og organisering

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tak

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

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

Heiser

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

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

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

Kommunal avfallshåndtering og nytt avfallsrom

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

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

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

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

Sykkelrom

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

Renhold og renovasjon

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

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

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

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

Levering, flytting og adkomst

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

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

Sprinkleranlegg

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

Terrasser og lekkasjer

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

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

Drift

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

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

Henvendelser og kommunikasjon

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

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

Vakthold og trygghet

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

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

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

Oppvarming av rom og vann

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

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

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

Varmegjenvinning og energitiltak

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

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

Likviditet og økonomi

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

Forsikring

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

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

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

Bad og lekkasjer

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

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

Korttidsutleie, hotellvirksomhet og bomiljø

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

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

Oppsummering

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

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

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

Årsmeldingen er godkjent av styret.

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



Oslo, 30. april 2026

Til årsmøte i Sameiet Grønlandstunet Innstilling fra valgkomiteen

Valgkomitéen

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

Valgkomitéens arbeid

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

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

Styrets oppgaver

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

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

Shobeir Razavinik – foreslås som styreleder for 2 år

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

Honorar:

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

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

1

37

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



Andreas Ljøstad – foreslås som styremedlem for 2 år

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

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

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

Nicolai Fiveland – foreslås som varamedlem for 1 år

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

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

Saqib-Razo Razaq

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

Cesilie Mora, styremedlem fra næringsseksjonene

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

Innstilling til ny valgkomite:

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

Innstillingen fra valgkomiteen er enstemmig.

Valgkomiteen i Sameiet Grønlandstunet

Karen Breen Ingvild Jamne Patrick Schjølberg

2

38

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

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

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

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

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

NB:

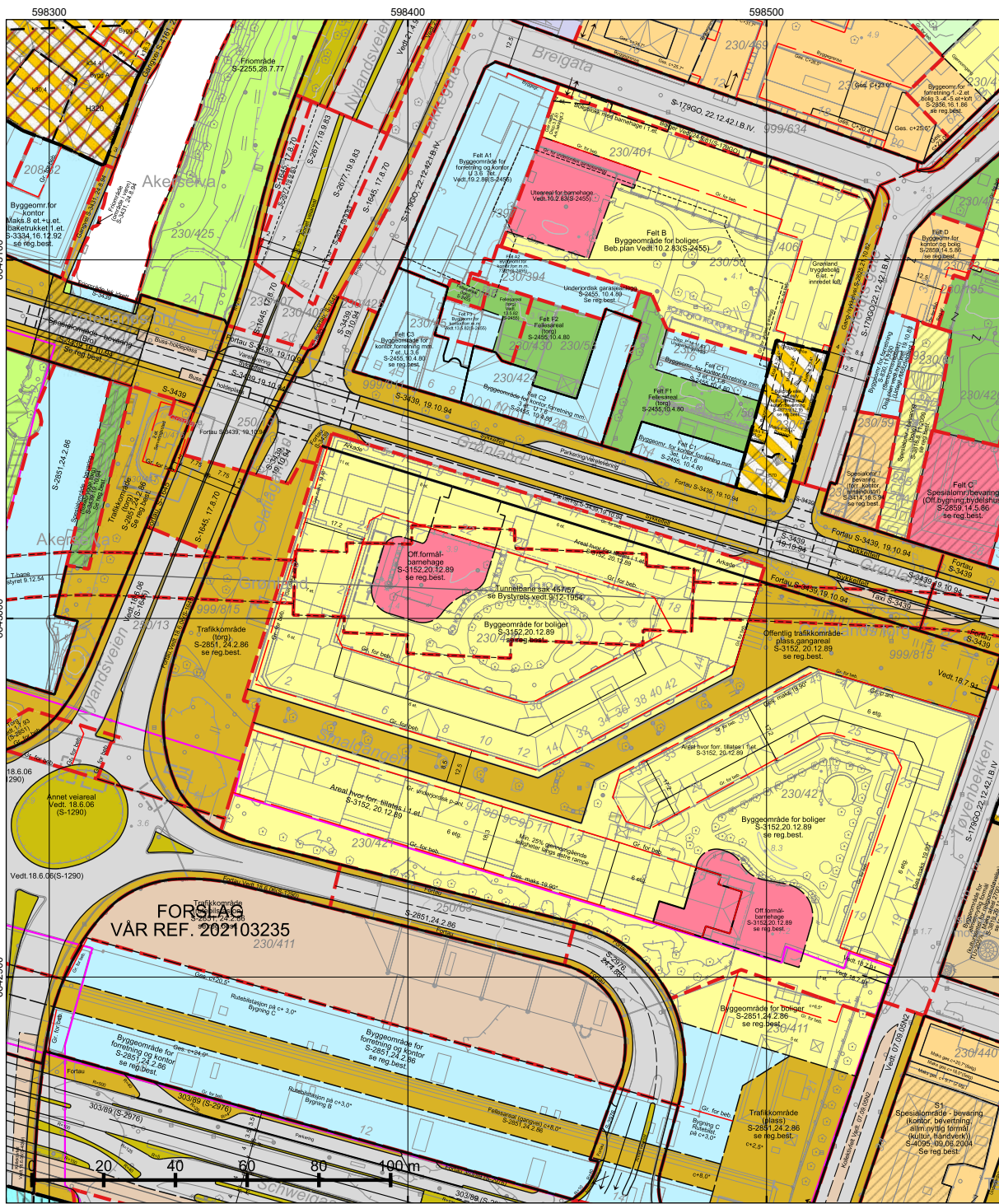
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

Eiers underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap



Regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse: Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.		© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune		
 Oslo Dato: 04.08.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3 		Reguleringskart – Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 3 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
		PlottID/Best.nr: 161014/ 86537199 Adresse: Smalgangen 16 Gnr/Bnr: 230/420	Deres ref.: Kommentar:	Se tegnforklaring på eget ark

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



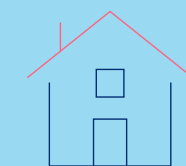
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ 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.
- 23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	--

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk. Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet. Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.	Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder	til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp. Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.
---	---	---

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Smalgangen 26, 0188 OSLO. Gnr. 230, bnr. 420, snr. 231 i Sameiet Grønlandstunet, oppdragsnr.: 1510260228
Megler: Stig Valskaar, mobil: 45007095, e-post: sv@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



< **VISNING**
PROAKTIV
EIENDOMSMEGLING



proaktiv.no



Stig Valskaar

Eiendomsmegler MNEF/Daglig
leder
450 07 095
sv@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Lillestrøm

Postboks 208 , 2001 LILLESTRØM, 63 80 59 90, lillestrom@proaktiv.no