PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

MARGIT HANSENS GATE 5

Vedlegg

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører

Ferdigattest og byggetegninger

Reguleringsinfo

Energiattest

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Margit Hansens gate 5
0190 Oslo

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2006
BRA: 70 m^2
BRA (ny arealstandard): 70 m^2
BRA-i (ny arealstandard): 70 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	8	12	0	0

Pål Rønning
Rønning Eiendomstaksering AS
paal@taksthuset.no
99511869

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/34135

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting: Balkong

Oppsummering

Rekkverkshøyden er målt til ca 102 cm fra topp plasttremmer på gulv. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 120 cm for balkonger mer enn 10 m over terreng, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevet.

TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkshøyde i henhold til dagens forskriftskrav.

Betonggulv var ikke mulig å besiktige under plasttremmer på gulv på befaringsdag.

Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Vinduer og dører

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at enkelte vindusgrep og dørgrep til balkongdør er slarkete og at dette medfører at åpne/lukkemekanisme ikke fungerer tilfredstillende, samt at nedre vinduskarm/foringsplate i forbindelse med vinduer i stue er fuktpåvirket i form av svelling.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre slarkete vindusgrep og dørgrep til balkong.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller i gulv ble det registret avvik i:
Entre/gang, ca 1,0 cm over en lokal lengde på ca 2,0 m.
Åpent kjøkken, ca 1,0 cm over en lokal lengde på ca 2,0 m.
To soverom, ca 1,0 cm over en lokal lengde på ca 2,0 m.
Stue, ca 1,3 cm over en lokal lengde på ca 2,0 m.
Ett soverom, ca 1,4 cm over en lokal lengde på ca 2,0 m.

TG-2 er satt med tanke på nevnte skjevheter/høydeforskjeller i gulv i stue og ett soverom.

Det ble ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i bygget eller som har behov for tiltak.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Åpent kjøkken:
Lyse, glattlakkerte fronter fra IKEA med laminat benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Sprutplate er montert på vegg over benk.
Integrert komfyr med induksjons platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjøl/frys. Hvitvarer ble ikke funksjonstestet på befaringsdag.
Ballofix stoppekraner er montert på vanninntak i benkeskap i kjøkken.
Komfyrvakt er montert.
Kjøkkeninnredningen ble oppført i 2006.

Stedvis enkelte mindre sårskader i overflaten av fronter.

TG-2 er satt med tanke på at en dørfront til overskap over platetopp er fuktpåvirket i form av svelling, samt funksjonsfeil ved at oppvaskmaskin ikke er festet tilfredstillende til øvrig innredning.

Forøvrig fremstår kjøkkeninnredningen som normalt godt ivaretatt i henhold til alder og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det anbefales å festet oppvaskmaskin tilfredstillende til øvrig innredning.

Oppsummering av avtrekk

Det ble registrert dårlig sug gjennom ventilatoren.

TG-2 er satt med tanke på at ventilatoren er preget av aldring og dårlig funksjonsevne, samt ett manglende underliggende deksel og at lyset i ventilatoren ikke fungerte.

Anbefalte tiltak avtrekk

Utskiftning av ventilatoren må påregnes.

Vannledninger

Oppsummering

Plastrør er benyttet ved skjult rørføring i leiligheten.
Hovedstoppekraner i leiligheten fungerer som tiltenkt.

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved manglende tettemuffer mellom plast varerør og plast vannledninger i benkeskap i kjøkken. Forholdet medfører at intensjonen ved rør-i-rør systemet ikke fungerer ved at eventuelt lekkasjevann ikke blir presset ut i fordelingsskapet og videre ut i badet via overløpsrør, men renner ut i kjøkken.

Forøvrig ble det ikke registrert avvik.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Elektrisk

Oppsummering

Delvis skjult elektrisk anlegg i leiligheten.

Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i fellesareal.

Varmekabler i bad fra 2006. Varmekablene var avslått på befaringsdag og er derfor ikke funksjonstestet. Halogen downlight belysning i bad fra 2006.

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 2006, at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år, at jordingskabel i forbindelse med gulvsluket i badet ikke er koblet til jord, samt defekt lyslist over veggmontert speil i bad som mangler deksel og lysstoffrør.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å gjennomføre en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Ventilasjon

Oppsummering

Moderat/dårlig avtrekksfunksjon gjennom avtrekksventil i himling i bad.
Det er montert tilluftsventil gjennom yttervegg i stue og to soverom. Ett soverom har ikke tilluftsventil gjennom yttervegg på grunn av antatt brannsikkerhet mot nærliggende nabogård. Ett soverom oppført i senere tid har ikke tilluftsventil gjennom yttervegg.
Det er montert luftespalter i vindusrammer i ett soverom (nærliggende mot nabogård).

TG-2 er satt med tanke på moderat/dårlig avtrekksfunksjon gjennom avtrekksventil i himling i bad, antatt på grunn av dårlig fungerende Flexit ventilator/aggregat over platetopp i kjøkken som også styrer avtrekket i badet, samt manglende tilluftsventil gjennom yttervegg i ett soverom.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold for å oppnå bedre ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp slukrist i dusjsone er ca 1,6 cm.
Fall til gulvsluk i dusjsone tilfredstiller krav til 1:50 fall.

Det er ingen vannbestandig terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.

TG-2 er satt med tanke på stedvis sprekk/rissdannelse i fugemasse mellom veggfliser i dusjsone, stedvis svertesoppdannelser i fugemasse dusjsone, samt manglende vannbestandig terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside som medfører økt fare for at vann (ved større vannmengder) renner ut i entre/gang og videre ned i kostruksjonen.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere dusjkabinett med avløp til gulvsluk, samt å utbedre manglende terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Klemring og tettesjikt/membran var delvis ikke mulig å besiktige i slukbrønnen på grunn av overdekning.

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.

TG-2 er satt med tanke på at slukløsning og tettesjikt/membran fra 2006 har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer i henhold til levetidsbetraktning.

Det ble ikke registrert avvik.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rehabilitering av badet med skifte av tettesjikt/membran på vegger og gulv må påregnes på noe sikt.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved moderat/dårlig avtrekksfunksjon gjennom avtrekksventil i himling i bad som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Øvrig: Innerdører

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at dør til ett soverom er treg å åpne/lukke og har behov for justering i dørramme.

Forøvrig ble det ikke registrert funksjonelle avvik.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

En røykvarsler fra antatt byggeår.
Det ble ikke registrert brannslukkingsapparat eller annet godkjent slukkeutstyr i leiligheten på befaringsdag.
Dette er ikke i henhold til forskrifter ved salg av bolig.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
5.8.2025

Rapportdato
6.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Sandøy Invest AS ved Arne Mikalsen**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Pål Rønning**
Telefon: **99511869**
Firma: **Rønning Eiendomstaksering AS**
Epost: **paal@taksthuset.no**
Adresse: **Heggelibakken 4, 0375 OSLO**

TAKSTHUSET



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.
Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Margit Hansens gate 5, 0190 0slo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	230	Bruksnr:	458	Festenr:	
Seksjonsnr:	17	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **2006**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt. Leilighetens innvendig bygningsmessige standard er i stor grad fra byggeår.

Blokk i 7 etasjer beliggende til offentlig gate.
Adkomst til leiligheten via trappeoppgang/heis og fellesgang fra Margit Hansens gate.
Kommunalt vann og avløp.
Parkering i tilstøtende gater etter gjeldene bestemmelser. Beboerparkering i området.

Blokken er oppført med betong grunnmur og støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon og leilighetsskillere i betong. Etasjeskillere i armert betong. Utvendig kledning av tegl og beiset panel. Flatt tak med innvendig taknedløp, tekket med papp/folie. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag.
Blokken fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

5. Arealinformasjon

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
5. etasje	70	70	0	Entre/gang, bad/wc, åpent kjøkken, stue med utgang balkong, 4 soverom.	
Totalt m²	**70**	**70**	**0**		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
5. etasje	70	70	0	0	5
Kjeller	0	0	0	0	0
Totalt m²	**70**	**70**	**0**	**0**	**5**

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerbod. Boden var ikke tilgjengelig for besiktigelse på befaringsdag.

Felles sykkelrom.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong

Type	Balkong
Sydøstvendt, overbygget balkong på ca 4,9 m2 med strømuttak. Balkongen er oppført i betongkonstruksjon med overliggende plasttremmer på gulv, naturlig avrenning fra gulv. Galvanisert rekkverk i front med utfyllende transparente galvaniserte plater. Sidevegger som rekkverk er oppført i betong.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Plasttremmer på gulv fra senere tid, ukjent år.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Rekkverkshøyden er målt til ca 102 cm fra topp plasttremmer på gulv. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 120 cm for balkonger mer enn 10 m over terreng, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevet.

TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkshøyde i henhold til dagens forskriftskrav.

Betonggulv var ikke mulig å besiktige under plasttremmer på gulv på befaringsdag.

Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse
2-lags isolerglassvinduer fra 2006. Brannhemmende skyveplate foran vindu i ett soverom for brannsikring mot nærliggende nabogård. Det er montert luftespalte i vindusramme i ett soverom med brannsikring foran vindu. Vinduene i stue er fastmontert.
2-lags isolerglassvinduer fra 2006 i balkongdør i stue.
Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB35) med kikkhull, fra byggeår. Døren har elektronisk lås fra senere tid, ukjent år.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Dør mot fellesareal har elektronisk lås fra senere tid, ukjent år.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

TG-2 er satt med tanke på at enkelte vindusgrep og dørgrep til balkongdør er slarkete og at dette medfører at åpne/lukkemekanisme ikke fungerer tilfredstillende, samt at nedre vinduskarm/foringsplate i forbindelse med vinduer i stue er fuktpåvirket i form av svelling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre slarkete vindusgrep og dørgrep til balkong.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Hulldekke
Etasjeskiller av prefabrikkerte betongelementer.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller i gulv ble det registret avvik i:
Entre/gang, ca 1,0 cm over en lokal lengde på ca 2,0 m.
Åpent kjøkken, ca 1,0 cm over en lokal lengde på ca 2,0 m.
To soverom, ca 1,0 cm over en lokal lengde på ca 2,0 m.
Stue, ca 1,3 cm over en lokal lengde på ca 2,0 m.
Ett soverom, ca 1,4 cm over en lokal lengde på ca 2,0 m.

TG-2 er satt med tanke på nevnte skjevheter/høydeforskjeller i gulv i stue og ett soverom.

Det ble ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i bygget eller som har behov for tiltak.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Åpent kjøkken:
Lyse, glattlakkerte fronter fra IKEA med laminat benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Sprutplate er montert på vegg over benk.
Integrert komfyr med induksjons platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjøl/frys. Hvitvarer ble ikke funksjonstestet på befaringsdag.
Ballofix stoppekraner er montert på vanninntak i benkeskap i kjøkken.
Komfyrvakt er montert.
Kjøkkeninnredningen ble oppført i 2006.

Stedvis enkelte mindre sårskader i overflaten av fronter.

TG-2 er satt med tanke på at en dørfront til overskap over platetopp er fuktpåvirket i form av svelling, samt funksjonsfeil ved at oppvaskmaskin ikke er festet tilfredstillende til øvrig innredning.

Forøvrig fremstår kjøkkeninnredningen som normalt godt ivaretatt i henhold til alder og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det anbefales å festet oppvaskmaskin tilfredstillende til øvrig innredning.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Ventilator over komfyr, type Flexit fra byggeår som også styrer avtrekksventilasjonen i badet.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

Det ble registrert dårlig sug gjennom ventilatoren.

TG-2 er satt med tanke på at ventilatoren er preget av aldring og dårlig funksjonsevne, samt ett manglende underliggende deksel og at lyset i ventilatoren ikke fungerte.

Anbefalte tiltak avtrekk

Utskiftning av ventilatoren må påregnes.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei

Dagens planløsning er i henhold til godkjente byggetegninger utført av DARK Arkitekter AS, sist datert 19.06.2006, bortsett fra at ett soverom er oppført med lettvegger i del av opprinnelig stue i senere tid, ukjent år.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branneller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Ferdigattest - Margit Hansens gate 3-5, tidligere Grønlandsleiret 19. Tiltaksart: Oppføring, datert 07.04.2008.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Manglende brannslukkerutstyr

En røykvarsler fra antatt byggeår.
Det ble ikke registrert brannslukkingsapparat eller annet godkjent slukkeutstyr i leiligheten på befaringsdag.
Dette er ikke i henhold til forskrifter ved salg av bolig.

Er det skader på røykvarsler?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern

Synlige plast avløpsrør er benyttet i leiligheten.
Felles støpejerns avløpsopplegg i bygget.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Synlige avløpsrør i leiligheten er i vesentlig grad fra byggeår, bortsett fra vannlås under oppvaskkum i benkeskap i kjøkken fra senere tid, ukjent år.
Felles avløpsopplegg er fra byggeår.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei

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

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

Det er flere boenheter i bygget, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er sameiet sitt ansvar.

Vannlås under servant i bad er tapet opp, ukjent årsak. Det anbefales å utbedre eventuell årsak med forventet faglig utførelse. Det ble ikke registrert vannlekkasje fra vannlåsen eller servantventilen på befaringsdag.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Rør i rør system

Plastrør er benyttet ved skjult rørføring i leiligheten.
Bad og kjøkken er oppført med ett rør-i-rør system for vannopplegg med lukket fordelingsskap i vegg i bad med hovedstoppekraner på kaldt- og varmtvanninntak samt vannmåler for varmtvann med adkomst via inspeksjonsluke.
Varmt forbruksvann via fjernvarmeanlegg.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Vannrør i leiligheten er fra byggeår.
Felles kaldt- og varmtvannsopplegg fra byggeår.

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Plastrør er benyttet ved skjult rørføring i leiligheten.
Hovedstoppekraner i leiligheten fungerer som tiltenkt.

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved manglende tettemuffer mellom plast varerør og plast vannledninger i benkeskap i kjøkken. Forholdet medfører at intensjonen ved rør-i-rør systemet ikke fungerer ved at eventuelt lekkasjevann ikke blir presset ut i fordelingsskapet og videre ut i badet via overløpsrør, men renner ut i kjøkken.

Forøvrig ble det ikke registrert avvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei

Type sikringer	Automatsikringer

Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i fellesareal.

Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent

Det elektriske anlegget i leiligheten er i vesentlig grad fra byggeår.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

Delvis skjult elektrisk anlegg i leiligheten.

Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i fellesareal.

Varmekabler i bad fra 2006. Varmekablene var avslått på befaringsdag og er derfor ikke funksjonstestet.
Halogen downlight belysning i bad fra 2006.

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 2006, at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år, at jordingskabel i forbindelse med gulvsluket i badet ikke er koblet til jord, samt defekt lyslist over veggmontert speil i bad som mangler deksel og lysstoffrør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å gjennomføre en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	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 av vannbåren varme **TG-1**

Sentralvarme tilkoblet fjernvarmeanlegg.
Radiatorer og radiatorrør fra byggeår i alle oppholdsrom, bortsett fra i ett soverom (oppført i senere tid) hvor elektrisk oppvarming må benyttes.
Fordelingsskap for sentralvarmeanlegget i leiligheten er montert i vegg i bad med stoppekran, strupeventil og vannmåler. Adkomst via innspeksjonsluke.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Moderat/dårlig avtrekksfunksjon gjennom avtrekksventil i himling i bad.
Det er montert tilluftsventil gjennom yttervegg i stue og to soverom. Ett soverom har ikke tilluftsventil gjennom yttervegg på grunn av antatt brannsikkerhet mot nærliggende nabogård. Ett soverom oppført i senere tid har ikke tilluftsventil gjennom yttervegg.
Det er montert luftespalter i vindusrammer i ett soverom (nærliggende mot nabogård).

TG-2 er satt med tanke på moderat/dårlig avtrekksfunksjon gjennom avtrekksventil i himling i bad, antatt på grunn av dårlig fungerende Flexit ventilator/aggregat over platetopp i kjøkken som også styrer avtrekket i badet, samt manglende tilluftsventil gjennom yttervegg i ett soverom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold for å oppnå bedre ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

6.11 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate
Fliser på gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Badet ble oppført i 2006 med bl.a plast gulvsluk med klemring for foliemembran.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp slukrist i dusjsone er ca 1,6 cm.
Fall til gulvsluk i dusjsone tilfredstiller krav til 1:50 fall.

Det er ingen vannbestandig terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.

TG-2 er satt med tanke på stedvis sprekk/rissdannelse i fugemasse mellom veggfliser i dusjsone, stedvis svertesoppdannelser i fugemasse dusjsone, samt manglende vannbestandig terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside som medfører økt fare for at vann (ved større vannmengder) renner ut i entre/gang og videre ned i kostruksjonen.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere dusjkabinett med avløp til gulvsluk, samt å utbedre manglende terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Klemring og tettesjikt/membran var delvis ikke mulig å besiktige i slukbrønnen på grunn av overdekning.

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.

TG-2 er satt med tanke på at slukløsning og tettesjikt/membran fra 2006 har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer i henhold til levetidsbetraktning.

Det ble ikke registrert avvik.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rehabilitering av badet med skifte av tettesjikt/membran på vegger og gulv må påregnes på noe sikt.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Porselensservant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Integrert speil i vegg med overliggende defekt lyslist over servant (se punkt elektrisk). Klosett. Veggmonterte, svingbare dusjvegger av herdet glass og termostat dusjbatteri. Opplegg vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

En dørfront til servantskap er lokalt noe fuktpåvirket i form av svelling.
Servantbatteri gir noe lyd ved benyttelse/tapping.

Forøvrig fremstår sanitærutstyr som normalt godt ivaretatt i henhold til alder.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved moderat/dårlig avtrekksfunksjon gjennom avtrekksventil i himling i bad som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-1

Hulltaking er ikke foretatt da vegger tilstøtende til dusjsone ikke er tilgjengelig.
Det ble søkt etter fukt i vegger bad, det ble ikke registrert negative forhold.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Dokumentasjon på oppføring av badet i 2006 er ikke fremvist.

6.12 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Fliser i bad, forøvrig laminatgulv.

Oppsummering av øvrig	TG-1

Det ble registrert enkelte glipper i skjøter av laminatbord på kortende i entre/gang.
Forøvrig fremstår laminatgulv som normalt godt ivaretatt.

6.13 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Fliser i bad, malte plater i ett soverom, forøvrig malte plater/mur.

Oppsummering av øvrig	TG-1

Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold

6.14 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Malte plater i bad, malte plater/betongelementer i entre/gang, forøvrig malte betongelementer.

Takhøyden i stue er målt til ca 2,41 m.

Oppsummering av øvrig	TG-1

Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold

6.15 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Lyse, glattlakkerte dører fra byggeår med glassfelt mellom entre/gang og stue.
Lys, glattlakkert dør med inntrukket midtfelt til ett soverom fra senere tid, ukjent år.

Oppsummering av øvrig **TG-2**

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at dør til ett soverom er treg å åpne/lukke og har behov for justering i dørramme.

Forøvrig ble det ikke registrert funksjonelle avvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

6.16 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Dørtelefon med åpner og videobilde. Dørtelefonen ble ikke funksjonstestet på befaringsdag.

Oppsummering av øvrig **TG-1**

6.17 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.20 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.21 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.22 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.23 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Panorama

Oppdragsnr.
38251112

Selger 1 navn
Arne Sten Mikalsen

Gateadresse
Margit Hansens gate 5

Poststed	Postnr
OSLO	0190

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251112

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar | Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar | Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251112

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251112

Tilleggskommentar

Justering på radiator i stue er defekt

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 38251112

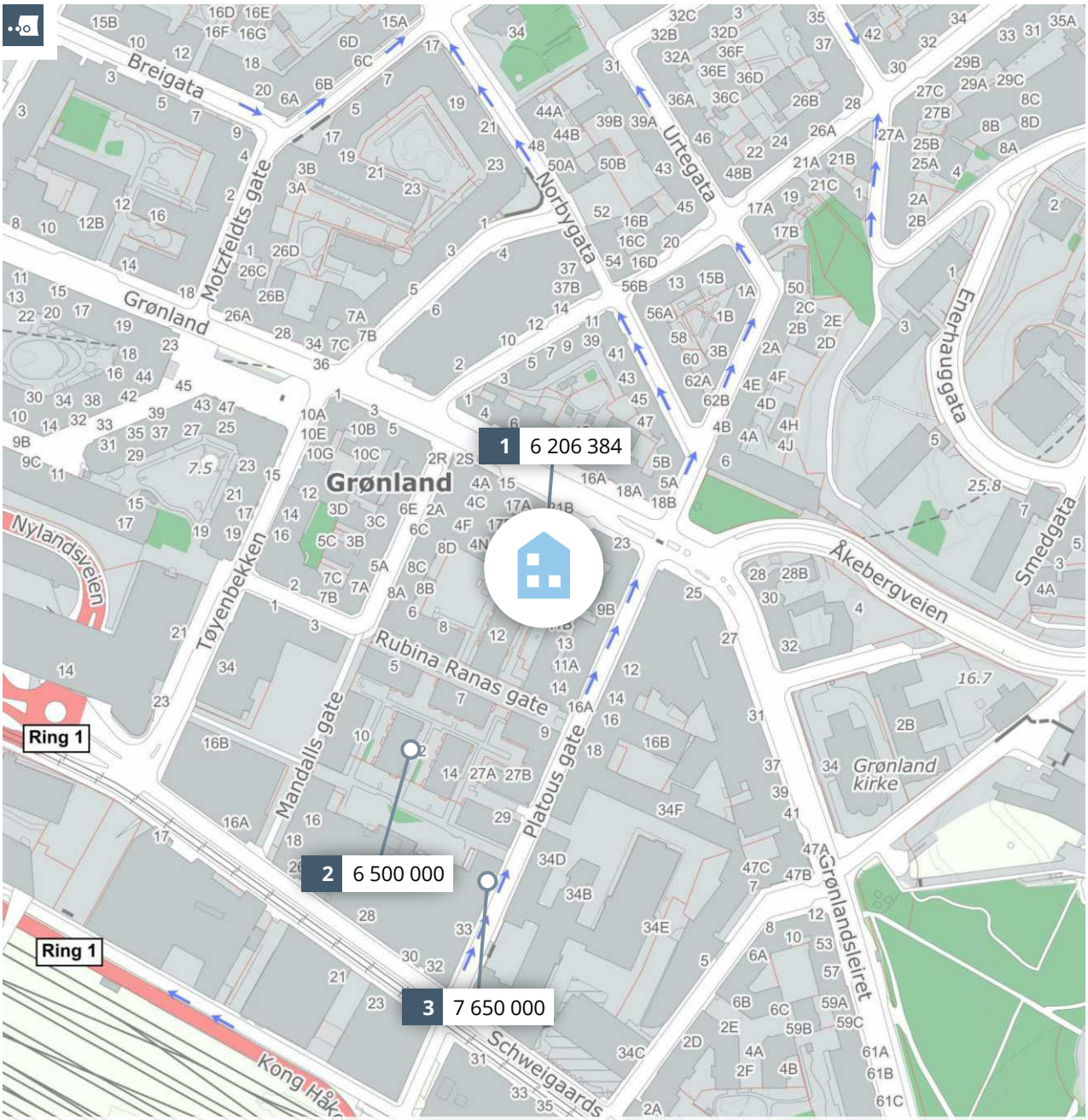
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arne S Mikalsen	48f9de05d27b1c68ca665ac94e1ce95c1b31d5b5	11.08.2025 12:48:54 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38251112

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer



Meglers verdivurdering

MARGIT HANSENS GATE 5

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 12.08.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Marina Salvigsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Margit Hansens gate 5, 0190 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2006

GNR 230 BNR 458 FNR 0 SNR 17 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Grønland rode 9

Verdivurdert til

6 500 000

0	6 500 000	92 857
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	70 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2006

Fellesutgifter	4 567
Formue	11 577
Soverom	4
Etasje	5

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Margit Hansens gate 5 70 m²	2006	6. etg	4 sov	11.09.2024	6 500 000	**6 200 000**	6 384	6 206 384	**88 663**
2	Mandalls gate 12 60 m²	2006	7. etg	2 sov	17.09.2024	6 800 000	**6 500 000**	0	6 500 000	**108 333**
3	Platous gate 31 76 m²	2008	8. etg	3 sov	27.11.2024	7 790 000	**7 650 000**	0	7 650 000	**100 658**

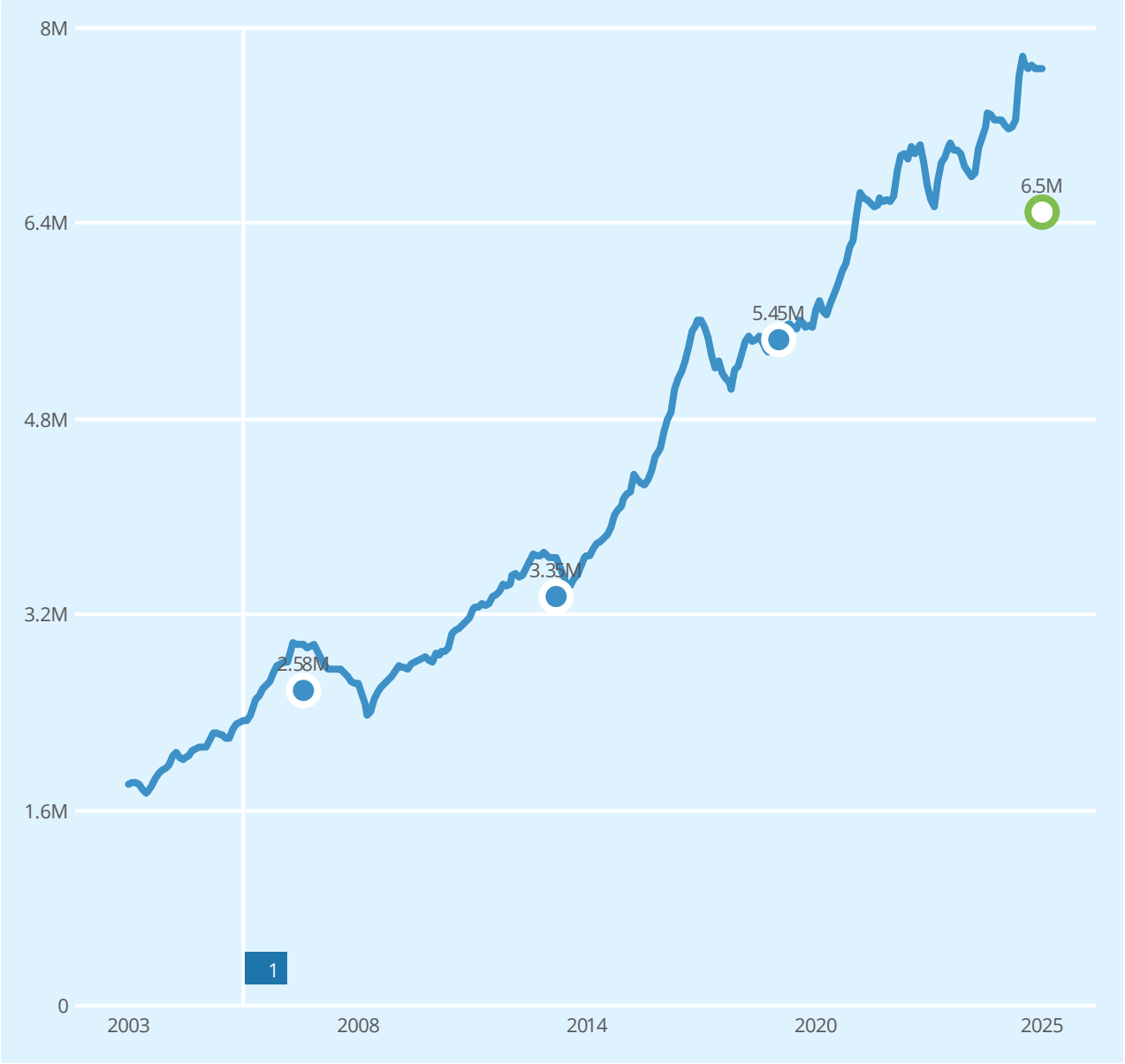
Supert utleieobjekt (36.000 kr. mnd.) eller moderne familiebolig. Nyere 5-roms med heis, balkong og sentral beliggenhet.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
21.01.2019	06.02.2019	20.03.2019	5 200 000	5 450 000	3 061	5 453 061	2
23.08.2013	29.08.2013	05.11.2013	3 300 000	3 350 000	0	3 350 000	
23.05.2007		23.05.2007	-	2 580 000	-	2 580 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Sammenlignet med tilsvarende objekter

Leiligheter til salgs i Grønland rode 9 grunnkrets nå

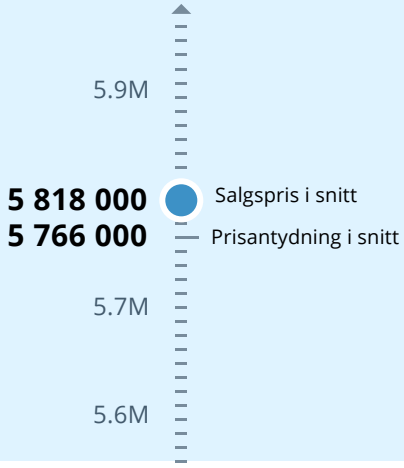
10
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
66
dager

Leiligheter solgt i Grønland rode 9 grunnkrets siste 3 mnd

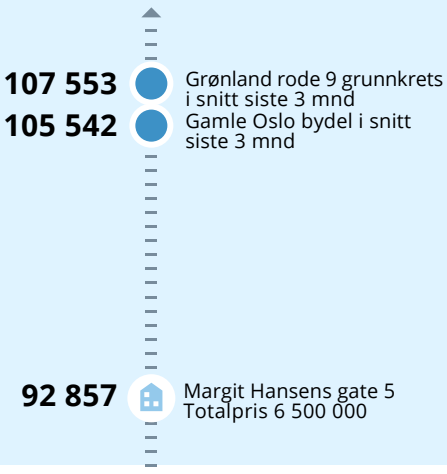
12
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
29
dager

for 0.8% over prisantydning

Analyse m²-priser



FØLGESKRIV TIL BOLIGOPPLYSNINGER

Alle megleropplysninger og melding om utlysning av forkjøpsrett og salg, må sendes til oss på e-post: eierskifte@bori.no

BORI utlyser forkjøpsrett hver tirsdag. Bestilling av utlysing kan sendes frem til fredag kl. 12:00 uken før boligen ønskes annonsert på vår forkjøpsrettportal.

Kontakt

BORIs eierskifteavdeling har telefontid hver dag fra kl. 09:00-14:00, for henvendelser som gjelder forkjøpsrett, eierskifter og bruksoverlating. Du kan også kontakte oss på eierskifte@bori.no.

Forbehold

Boligopplysningene inneholder opplysninger som er kjente for boligbyggelaget som forretningsfører. For ytterligere informasjon anbefaler vi boligselskapets hjemmeside, eventuelt at styreleder kontaktes.

Det tas forbehold om opplysninger og eventuelle vedtak som ikke er formidlet til forretningsfører eller registrert i våre systemer. Videre tas det forbehold om eventuelle arealopplysninger i boligsalgsrapportene. Arealopplysningene må anses som historiske verdier og kan ikke formidles videre i prospekter eller annet materiell.

Gebyrer 2025

Gebyrer i forbindelse med prøving av forkjøpsrett og eierskifter er basert på rettsgebyret (R) og følger av Borettslagsloven og Eierseksjons-loven. Gjeldende satser er:

Prøving av forkjøpsrett – forhåndsvarsling (5R + mva)	**kr 8 213**
Benyttelse for forkjøpsrett (5R + mva)	**kr 8 213**
Eierskiftegebyr (4R + mva)	**kr 6 570**
Eierskiftegebyr ved salg av kun garasje	**kr 750**
Innmelding/tegning av andel i BORI	**kr 650**
Innmelding/tegning av andel for personer under 20 år	**kr 475**
Meglerpakke 1 (inneholder alle dokumenter og boligopplysninger)	**kr 5 000**
Meglerpakke 2 (inneholder innkalling til generalforsamling/årsmøte og boligopplysninger	**kr 3 250**
Kun boligopplysninger	**kr 2 250**

Eierskifte

Melding om ny eier sendes BORI på e-post til eierskifte@bori.no

Forkjøpsrett

BORIs medlemmer har forkjøpsrett til boliger i boligselskap tilknyttet BORI. Frittstående boligselskap kan ha intern forkjøpsrett; se selskapets vedtekter. BORI forestår utlysning på vegne av styret i borettslaget.

Boliger kan utlyses på fast pris eller ved forhåndsvarsling. Ved forhåndsvarsling vil forkjøpsrett kunne være avklart før salget.

Utlysing av forkjøpsrett skjer hver tirsdag på bori.no. Meldefrist for interessenter utløper 5 virkedager etter utlysing, dvs. påfølgende tirsdag kl. 14:00. Meldeskjema og nærmere informasjon om forkjøpsrett finnes på bori.no.

Bestilling av utlysing gjøres på e-post eierskifte@bori.no. Bestilling kan sendes helt frem til fredag kl. 12:00 uken før boligen ønskes lyst ut på forkjøpsrett.

Godkjenning av eier

BORI formidler søknad om godkjennelse av ny andelseier til styret i borettslaget. Melding om ny eier sendes BORI på e-post: eierskifte@bori.no. Overtakelse av bolig kan ikke finne sted før forkjøpsrett er avklart, styregodkjennelse foreligger og kjøper(ne) har tegnet og betalt medlemskap i boligbyggelaget.

Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS

I boligopplysningene fremkommer hvorvidt borettslaget har tegnet seg for sikring.

For borettslag som er sikret i ordningen opplyses følgende:

Varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår:

Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling.

Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

BORI BBL
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 25.06.25
Vår ref.: 4183 / 17
Meglers ref.: 38251112

Boligopplysninger

Seksjon	17	**Bolignr**	H0504
Boligselskap	4183 Eierseksjonssameiet Viva Grønland	**Etasje**	5.etg
Adresse	Margit Hansens gate 5, 0190 OSLO	**Oppr.ant.rom**	0
Eier(e)	Sandøy Invest AS	**Bygningstype**	

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. . Restanse pr 25.06.25: kr 16 114,00 (Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2025-06	2025-07	2025-08	2025-09	2025-10	2025-11
Felleskostnader	4 657	4 657	4 657	4 657	4 657	4 657
Nøkkelsystem	3 400					
Total	8 057	4 657	4 657	4 657	4 657	4 657

Andel fellesgjeld for Seksjon

Ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap	4183 Eierseksjonssameiet Viva Grønland (orgnr. 991372253)
Antall enheter	27
Styrets e-post	phs@magnet.no
Styreleder	Per Harald Strøm (92014297)
Forsikring	Gjensidige Forsikring AS (Polise 78447925)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	230/458
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	Nei

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 0,00	**Andre inntekter**	kr 367,00
Formue	kr 11 577,00	**Utgifter**	kr 0,00

Merknader

Organisasjonsform: Eierseksjonssameie

Forretningsfører er ikke kjent med eventuelle parkeringsordninger som sameiet måtte ha. Se også husordensreglene punkt 12

Sameiet har ikke lån

Dyrehold: Se husordensreglene punkt 11.1

V E D T E K T E R

for

Eierseksjonssameiet Viva Grønland

Opprinnelige vedtekter vedtatt på stiftelsesmøte 15. november 2006
Endret på ordinært årsmøte 5. april 2011
Endret på ekstraordinært årsmøte 18. desember 2018
Sist endret på årsmøte 01.04.2019
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Viva Grønland. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret med org.nr. 991372253. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 29.03.2007.

2 Eiendommen

Eiendommen har gnr. 230 og bnr. 82 ru.fl. i Oslo kommune og består av 26 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Sameierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

3 Begrensinger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

4 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Begrensninger i den rettslige rådigheten kan bare gjøres gjeldende overfor seksjonseiere som har gitt begrensningen sin tilslutning.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

5 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet etter reglene for ordinært og ekstraordinært årsmøte.

Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler. Brudd på ordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

Med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet, kan det i vedtektene fastsettes at enkelte eller flere av seksjonseierne sammen kan gis midlertidig enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. I vedtektene kan det også fastsettes at to eller flere seksjonseiere har slik enerett i mer enn tretti år, eller uten tidsbegrensning.

Vedtektene kan fastsette nærmere regulering av enerett etter forrige avsnitt, for eksempel om kostnadsfordeling eller vedlikeholdsplikt. Etablering av enerett for inntil tretti år krever samtykke fra seksjonseierne som får eneretten, mens samtykke fra alle seksjonseierne kreves hvis eneretten varer i mer enn tretti år eller er uten tidsbegrensning. Endring av en etablert enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen.

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

Eierne av næringsseksjonen skal ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til seksjonen. Tilsvarende skal eierne av boligseksjonene ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene.

Eierne av næringsseksjonen har rett til å sette opp reklame- og opplysningsskilt for egen eller leiers virksomhet på fasader og innvendige vegger. Før skiltene settes opp skal plassering og utseende godkjennes av sameiets styre. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Hvis styret ikke meddeler sitt standpunkt innen 3 uker etter henvendelse er mottatt, anses skiltene som godkjent.

Styret gis fullmakt til å etablere kameraovervåkning på sameiets fellesareal.

6 Vedlikehold

6.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i andre, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskiller og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseier er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter eierskifte, har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes, skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen i seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

6.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6.3 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, antenner (herunder parabolantenner) eller skilt, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning fra styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

6.4 Meldeplikt

Enhver seksjonseier plikter straks å gi melding til styret eller forretningsføreren om skader i bruksenheter eller på fellesarealer eller -anlegg som må utbedres av sameiet uten opphold. Andre skader plikter seksjonseierne å sende melding om innen rimelig tid.

7 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene med 70 % etter sameiebrøk og 30 % med lik fordeling per seksjon.

Ved utleie av seksjon, belastes det et utleiegebyr for de enheter hvor seksjonseier eller nærmeste familie ikke bor i seksjonen. Dette beløpet ble på årsmøte den 5. april 2011 vedtatt til kr. 250,- per måned. Gebyret faktureres forskuddsvis per halvår fra og med 1. juli 2011.

Kostnader som er direkte knyttet til fellesarealer som naturlig sokner til den enkelte boligseksjon, dekkes av boligseksjonseieren. Kostnader som er direkte knyttet til fellesarealer som naturlig sokner til næringsseksjonen, dekkes av næringsseksjonseieren etter nevnt forhold.

Eiendommen er tilknyttet fjernvarme for oppvarming og varmt tappevann. Det er installert egne målere for nærings- og boligdel slik at kostnaden fordeles mellom nærings- og boligdelen etter faktisk målt forbruk.

For boligseksjonene fordeles varmtvannskostnadene etter samme fordelingsnøkkel som øvrige felleskostnader, det vil si 70 % etter sameiebrøk og 30 % med lik fordeling per seksjon.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløpet kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

8 Panterett for seksjonseierens forpliktelser

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

9 Mislighold

9.1 Salgspålegg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

9.2 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis salgspålegg etter vedtektenes punkt 9.1.

Etter reglene i denne bestemmelsen, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

10 Årsmøte

10.1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvernet
Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

10.2 Ordinært årsmøte
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

10.4 Innkalling til årsmøte
Styret innkaller til årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkalling skjer skriftlig. Innkallingen kan legges i seksjonseiernes postkasser på eiendommen. Når en seksjonseier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som seksjonseieren har oppgitt.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 10.2.

10.5 Saker årsmøtet skal behandle
Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) fastsette budsjett for kommende år
d) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senes en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

10.6 Saker årsmøtet kan behandle
Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter punkt 10.5 andre ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i

saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

10.7 Deltakere
Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten, som skal være skriftlig, kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

10.8 Møteledelse og protokoll
Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke være seksjonseier.

Møtelederen har ansvaret for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst to seksjonseiere som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal innen to uker etter årsmøtet underskrive protokollen. Protokollen lese ikke opp ved årsmøtets avslutning, men kopi av protokollen skal tilstilles samtlige seksjonseiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne, enten hos styret eller på forretningsførerens kontor.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede på årsmøtet, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Protokollen kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder, bør det redegjøres for hvem som har gitt sitt samtykke.

10.9 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøte
Beslutninger på årsmøtet tas med et vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt,

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 andre ledd andre punktum
f) endring av vedtektene, med mindre loven stiller strengere krav.

10.10 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i felleskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

10.11 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseierne må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,
b) oppløsning av sameiet,
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter,
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

10.12 Stemmeberegning og flertallskrav
I årsmøtet regnes stemmene etter sameiebrøken.

Ved avstemming i saker som bare angår boligseksjonene, har bare eierne av boligseksjonene stemmerett og hver boligseksjon har en stemme.

Ved avstemning i saker som bare angår næringsseksjonen, har bare eieren av næringsseksjonen stemmerett og stemmene regnes etter sameiebrøken.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

10.13 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot seg selv eller ens nærstående,
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet,
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser,
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 39 (salgspålegg) og 39 (fravikelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

11 Styret

11.1 Plikt til å ha styre og styrets sammensetning
Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3 medlemmer og 1 varamedlem.

11.2 Styrevalg, tjenestetid og vederlag
Årsmøtet skal velge styret med. Styrelederen velges særskilt. Deretter velges 2 styremedlemmer og 1 varamedlem. Både boligseksjoner og næringsseksjonen bør være representert i styret. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Ved styrevalg anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Under konstituerende årsmøte velges ett styremedlem og ett varamedlem for ett år, slik at annet hvert år er det to medlemmer på valg. Styremedlemmer og varamedlem kan gjenvelges.

Styremedlemmene og varamedlemmet behøver ikke være seksjonseiere eller tilhøre noen seksjonseiers husstand.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

11.3 Styremøter
Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de sakene som skal behandles. Varamedlemmet har rett til å være til stede i alle styremøter og skal ha kopi av innkallingen og protokollen fra styremøtene. Varamedlemmet har bare møteplikt når styremedlemmer har gyldig forfall.

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

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlem) er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlem).

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene (eventuelt varamedlem) skal undertegne protokollen ved møtets avslutning eller senere. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

11.4 Styrets oppgaver, beslutningsmyndighet og mindretallsvernet
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter, husordensregler og beslutninger i årsmøtet. Til forvaltning hører også å tegne fullverdiforsikring for eiendommen.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutning som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfellet.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Styret kan ikke pantsette eiendom som tilhører seksjonseierne i fellesskap.

11.5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

11.6 Representasjon
Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesarealer og fast eiendom.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første punktum.

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

11.7 Ansvarsforsikring
Det kan tegnes forsikring for eventuelt erstatningsansvar som styremedlemmer og varamedlemmer kan komme i ved utførelsen av sine verv i sameiet.

12 Forretningsfører og funksjonærer
Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjement.

13 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

Sameiet skal ha revisor, som skal være statsautorisert eller registrert. Bestemmelsene i revisorloven gjelder så langt de passer. Revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

14 Lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET VIVA GRØNDLAND

1. INNLEDNING

1.1. Styret har i henhold til vedtektene for Sameiet Viva Grønland utarbeidet følgende husordensregler.

1.2. Husordensreglene gjelder for alle sameiere, husstandsmedlemmer eller andre som benytter sameierens leilighet, herunder eventuelle leietakere.

1.3. Sameierne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et viktig bidrag til et godt bomiljø.

1.4. Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som husordensregler.

1.5. Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

2. FELLESAREAL

2.1. Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst (hovedinngang, kjeller, sykkelbod og søppelrom).

2.2. Det er forbudt å røyke i innendørs fellesarealer. Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter i bakgårder og foran hovedinngang.

2.3. Såvel utendørs som innendørs fellesareal skal behandles aktsomt.

2.4. Reklame/uønsket post skal ikke kastes på gulvet, men legges i papirbeholder ved postkassene i 1 etg eller kastes i papircontainerene i søppelrommet.

2.5. Det skal ikke hensettes møbler, avfall eller andre gjenstander i fellesområder, ganger og trappeoppgang.

2.6. Fellesgangen skal ikke benyttes som garderobe for klær, skotøy, barnevogner eller leketøy. Barnevogner kan kun settes under trappen i underetasjen.

2.7. Vask og reparasjoner som medfører oljesøl og annen tilsmussing er ikke tillatt på sameiets fellesarealer.

2.8. Fellesrom kan ikke bygningsmessig endres uten særskilt styrebehandling. Større endringer skal fremlegges på sameiermøte, hvor simpelt flertall er avgjørende.

2.9. Styret kan avgjøre mindre tilleggsarbeider til felles nytte og glede

2.10. Det tas som en selvfølge at beboerne ikke kaster avfall eller annet i fellesarealer, men heller plukker opp slikt som er henslengt, og ellers medvirker til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.

3. BALKONGER

3.1. Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra balkongene. Blomsterkasser o.l. må av denne grunn, og for å forhindre at vann renner ned, henges på innsiden av balkongene.

3.2. Balkongene skal ikke benyttes som oppbevaringssted for løsøre, poser med søppel eller annet avfall.

3.3. Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av terrasser. Tepper og tøy må ikke ristes eller tørkes på balkonger eller fra vinduer. Lufting av tøy o.l er bare tillatt når dette ikke er synlig i fasaden.

3.4. Det er kun tillat å grille på balkong med gassgrill og elektrisk grill, så sant dette er i henhold til brannforskrifter.

3.5. Det er ikke tillatt å endre på balkongens utseende herunder brystvern og balkonggjerder. Avskjerming forøvrig mot vind eller sol kan kun skje etter styrets samtykke.

3.6. Maling av vegger og tak innenfor sameierens balkong er ikke tillatt.

4. LEILIGHETER

4.1. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn klosettpapir må ikke kastes i klosettet.

4.2. Plumbo må ikke brukes i avløp da det tærer på plasten. Ta kontakt med vaktmester ved tette avløp.

5. RO OG ORDEN

5.1 Fra kl. 23.00 til kl. 07.00 må beboerne vise særlig hensyn til andre beboere ved å dempe støynivået. Vær spesielt oppmerksom på stereoanlegg, høylydt tale og opphold på balkongene. Dette vil forstyrre andre beboeres nattesøvn.

5.2 I tidsrommet kl. 23.00 - 07.00 må det av omtanke for andre beboere ikke spilles musikk på balkonger, eller med dører/vinduer åpne.

5.3. Skal man ha selskap er det god skikk å varsle sine naboer via oppslagstavlen i god tid.

5.4. Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden kl. 08.00 – 21.00 på hverdager og på lørdager kl. 09.00 – 16.00. På søn- og helligdager skal det være ro. Ved nødvendig arbeid utenfor disse tider skal styret gis melding om dette i god tid.

6. SKILT OG OPPSLAG

6.1. Navneskilt på ringetablå og postkasser skal være ensartet, av den type som styret bestemmer.

6.2. Private oppslag utvendig eller innvendig tillates ikke utenfor oppsatt oppslagstavle ved postkassene i 1. etasje.

7. TV / ANTENNEANLEGG

7.1. Samtlige leiligheter er knyttet til gårdens felles antenneanlegg fra GET. Det er ikke tillatt å koble seg til anlegget annet enn med godkjent utstyr.

7.2. Det er ikke tillatt å sette opp private paraboler og sendere utenfor leilighetene.

8. SØPPEL

8.1. **Husholdningsavfall** skal pakkes god inn og kastes i containere merket med 'husholdningsavfall' i søppelrommet. Det må ikke kastes brennende, lett antennelig avfall. Vær nøye med å knyte igjen søppelposer for å unngå unødig forsøpling og lukt.

8.2. **Papiravfall** skal kastes i container merket med 'Papiravfall' i søppelrommet. Kartong skal brettes sammen.

8.3. **Returavfall** som glass og metall skal den enkelte beboer ta med til nærmeste returpunkt.

8.4. **Restavfall** som møbler, hvitevarer og annet avfall har den enkelte beboer selv ansvar for å levere på kommunenes gjenbruksstasjoner.

9. BOD

9.1. Hver seksjon har fått anvist en bod. Leietakerne må selv besørge renhold og holde boden låst.

9.2. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene eller forøvrig i eiendommens kjeller/fellesareal.

9.3. Det er ikke lov å kobles seg til det elektriske anlegget i bodarealene.

10. SYKLER

10.1. Sykler skal plasseres i sykkelstativ ved inngang eller etter avtale i sykkelbod

10.2. Det er ikke tillatt å plassere sykler i oppgangen eller feste de til lyktestolper eller trær ute.

10.3. Sykler som hensettes i fellesområder ute og inne vil bli fjernet uten varsel

11. DYREHOLD

11.1. Man må søke styret om godkjennelse for å ha dyr i sameiet.

12. PARKERING OG KJØRING

12.1. Margit Hansensgate er regulert som gå-/miljøgate og skal være bilfri.

12.2. Det er absolutt ikke tillatt å kjøre inn her hverken for levering av barn, kaste søppel, hente personer e.l. Dette er forbudt og tydelig skiltet. Forbudet gjelder all ferdsel og parkering.

12.3. Parkering i forbindelse med inn/utflytting bør avklares med styret som kan gi midlertidig parkeringstillatelse.

12.4. Midlertidig parkering i forbindelse med vareleveringer etc. er underlagt Europark sin kontroll som gir 5 min tillatelse ved av-/på lasting.

12.5. Ulovlig parkering er underlagt Europark sin kontroll og avgifter påløper.

12.6. Ved gjentatte brudd på parkering/kjøringsforbud vil biler taues bort uten varsel.

12.7. For alles sikkerhet skal området Margit Hansensgate/Rubina Ranasgate ha fri framkomst for utrykningskjøretøyl

13. TRYGGHET

13.1. For beboernes egen sikkerhet skal hovedinngangsdørene aldri blokkeres i åpen stilling.

13.2. Slipp aldri inn personer du ikke kjenner via porttelefon eller hovedinngangsdører.

13.3. Sameiet har ett ikke kopierbart nøkkelsystem. Nøkler må bestilles av styret/vaktmester for egen regning.

13.4. Den enkelte sameier er pliktig til å melde fra til styret ved tap av systemnøkler, samt dekke kostnaden for å ombygge systemet for sin bruker slik at sameiet til enhver tid opprettholder sikkerheten.

14. MELDEPLIKT

14.1. Beboere plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler o.l. slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig.

15. ENDRINGER

15.1. Styret og sameiemøte kan endre husordensreglene ved behov

16. SANKSJONER

16.1. Enhver sameier er ansvarlig for skader som påføres Boligsameiet eller sameiernes eiendeler, av beboere eller besøkende i vedkommendes leilighet.

16.2. Dersom husordensreglene brytes kan styret ilegge gebyrer for overtredelser.

16.3. Utgifter til fjerning av søppel, rot og gjenstander som seksjonseier/leietaker ikke har fjernet fra fellesområder etter skriftlig eller muntlig varsel vil bli belastet den seksjonseier dette gjelder

16.4. Utgifter styret måtte få i forbindelse med husbråk og overtredelser av øvrige husordensregler kan belastes den sameier som forårsaker støy og overtredelser. Utgifter kan være utrykning, megling, telefonutgifter etc.

16.5. Jf. punkt 13 i vedtektene for sameiet, kan styret kreve pålegg om salg av seksjonen eller utkastelse hvis mislighold er betydelig eller gjentagende.

16.6. Sameier er ansvarlig for utkastelse av leietagere eller annen bruker av seksjonen etter tre skriftlige advarsler om mislighold. Ved svært grove tilfeller av mislighold kan utkastelse bli krevet uten advarsler.

Innkalling til ordinært årsmøte 20.05.2025 for 4183 Eierseksjonssameiet Viva Grønland.

Møtested: Margit Hansens gt 5, 7. etg, leilighet Per Harald Strøm
Tid: kl. 18:00

Se vedlegg for opplysning om styrets og forretningsførers oppgaver, samt fullmaktsblankett.

Det avholdes beboermøte etter endt årsmøte med informasjon og diskusjon omkring nytt ringetablå og nøkkelsystem.

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Styrets årsmelding for 2024
Sak 3: Regnskap for 2024
Sak 4: Budsjett for 2025
Sak 5: Godtgjørelse til styret 2024/2025
Sak 7: Valg av revisor fra og med 2025
Sak 6: Valg av tillitsvalgte

Sak 1: Konstituering

Styreleder Per Harald Strøm foreslås som møteleder.

Anders Heffernan foreslås å signere protokoll med møteleder.

Konstituering
Styreleder Per Harald Strøm velges til møteleder.

Anders Heffernan signerer protokoll med møteleder.

Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

Sak 2: Styrets årsmelding for 2024

Se vedlagte årsmelding for 2024.

Styrets forslag
Styrets årsmelding for 2024 tas til etterretning.

Sak 3: Regnskap for 2024

Se avsnitt om Årsregnskapet for 2024 i vedlagte årsmelding for 2024, samt vedlagte regnskap for 2024.

Styrets forslag
Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital

Sak 4: Budsjett for 2025

Se avsnitt om Budsjett 2025 i vedlagte årsmelding for 2024, samt vedlagte budsjett for 2025.

Styrets forslag
Styret foreslår at det fremlagte budsjettet for 2025 fastsettes.

Sak 5: Godtgjørelse til styret 2024/2025

Styrehonorar
Godtgjørelse til styret for styreperioden 2024/2025 foreslås til kr 50 000,
eks. arbeidsgiveravgift. Styret fordeler honoraret internt.

Sak 7: Valg av revisor fra og med 2025

Vår nåværende revisor avvikler selskapet, og vår forretningsfører BORI BBL har forhandlet frem en avtale med SLM Revisjon, som vil ha tilgang til alle systemer hos vår forretningsfører som er nødvendig for revisjon. Pris inkl. mva. pr år er kr 5 400 for 2025. Det er årsmøtet som velger revisor.

Styrets forslag
SLM Revisjon velges som ny revisor

Sak 6: Valg av tillitsvalgte

Styret har i 2024 /2025 hatt to varamedlemmer. Arbeidsmengden i styret tilsier ikke behov for mer enn én vararepresentant. Det er derfor ingen innstilling til nye styre- eller varamedlemmer i år.

Styrets oppgaver

- Styret skal lede selskapet i tråd med lov, vedtekter, husordensregler og vedtak i årsmøtet
- Styret skal treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten gjennom lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Styret skal anvise fakturaer til betaling
- Styret skal avholde styremøter iht. loven og etter behov, og føre protokoll fra sine drøftelser.
- Styret skal behandle klager og andre henvendelser fra eierne.

Styret er, som hovedregel, mottaker av alle henvendelser fra seksjons-/andelseiere i boligselskapet. Spørsmål knyttet til betaling/restanser av felleskostnader bes imidlertid rettet til forretningsfører BORI BBL: Benytt e-post: firmapost@bori.no

Vi minner også om at eier må sørge for å melde adresseforandring til forretningsfører, slik at korrekt tilskriver adresse for informasjon og fakturaer er registrert. Benytt kontaktskjema på https://www.bori.no/medlem/skjemaer/adresseendring/

Forretningsførers oppgaver

- På vegne av selskapet kreve inn felleskostnader, føre kontroll med innbetalinger, og foreta purringer av restanser
- På vegne av selskapet overføre saker til inkasso for inndrivelse av restanser.
- På vegne av selskapet utarbeide tredjepartsopplysninger / ligningsdata til eierne
- På vegne av selskapet utføre løpende regnskapsførsel, og fremme forslag til årsregnskap og årsberetning
- Bistå styret med å fremme forslag til budsjett
- Bistå styret med råd og tilrettelegging av årsmøtet
- Etter avtale med styret, og ved behov, delta i styremøter og følge opp vedtak i styret og årsmøtet
- På vegne av selskapet registrere overdragelser, slik at eierregisteret oppdateres
- Bistå med utbetaling av styrehonorar og evt. lønn til selskapets ansatte (for eksempel vaktmester/renholder)
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene

BORI BBL er selskapets forretningsfører.

Fullmaktsblankett

Seksjonseiere som ikke har mulighet til å møte på årsmøtet 2025 i Eierseksjonssameiet Viva Grønland kan stille ved fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må nedenstående fullmakt fylles ut.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan få bundet fullmakt, det vil si at den ikke kan inneholde forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte. Slike fullmakter vil ikke blir godkjent.

FULLMAKT

Eier av seksjon _____ gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers navn: _____ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers underskrift og dato:

Dato_____

Seksjonseiers underskrift signaturberettiget.

Er eier av seksjonen juridisk må det fremlegges firmaattest som dokumenterer signaturberettiget.

ÅRSMELDING FOR 2024

TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Siden ordinært årsmøte den 25.04.2024 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret:

Styreleder:	Per Harald Strøm	2024 - 2026 (2 år)
Styremedlem:	Vegard Mellingen	2024 - 2026 (2 år)
Styremedlem:	Anders A. Heffernan	2024 - 2026 (2 år)
Varamedlem:	Kristian Langvann	2024 - 2026 (2 år)
Varamedlem:	Gangadai J. Simonsen	2023 - 2025 (2 år)

Ansatte:
Sameiet har ingen ansatte.

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Eiendommen:
Sameiet består av 1 bygning med 26 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Sameiets eiendom har gårdsnr. 230 bruksnr. 458 i Oslo kommune. Sameiet er registrert i foretaksregisteret med org.nr. 991 372 253.

Med seksjon forstås eierandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.
Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.
Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

Forretningsførsel og revisjon:
Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av BORI BBL.
Sameiets revisor er Revisoren AS.

Sameiets lån:
Sameiet har ingen låneopptak.

Vaktmestertjeneste:
Sameiet har vaktmesteravtale med Vaktmester Andersen, gjennom
De Nye Grønlandskvartalene Vel. Tlf: 22 12 23 40.
Bygårdsservice AS har ansvar for korridor og trappevask.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS):
Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriftene stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr.

Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som eier har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift. Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom dette punktet i årsberetningen.

Brannsikringsutstyr:
I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslokningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer.

TV og Bredbånd:
Spørsmål vedrørende tv og bredbånd rettes til Telia Norge AS telefon: 92405050.
Se også www.telia.no
Fra og med installasjon av nytt utstyr fra Telenor skal spørsmål rettes til Telenor AS, se www.telenor.no

Forsikring:
Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i Gjensidige, med forsikringsnummeret 78447925.

Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Egenandelen pr. skade utgjør kr 10 000.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha forsikring som dekker innbo og løsøre.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks melde skaden til styret.

Årsoppgave – Ligningsverdi - Eiendomsskatt
Seksjonseier får tilsendt årsoppgave med oppstilling over den enkelte seksjonseiers andel av sameiets skattepliktige inntekter, kostnader, formue og gjeld.
Ligningsverdien får den enkelte oppgitt hos Skatteetaten.
Eventuell eiendomsskatt faktureres seksjonseier direkte fra Oslo kommune v/ Kemnerkontoret.

Energimerking av bolig
Fra og med 1. juli 2010 ble det obligatorisk med energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På www.energimerking.no kan seksjonseierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.

STYRETS ARBEID

Eierseksjonsameiet Viva Grønland – styrets beretning
Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere kort om året som har gått.

Økning i felleskostnader
På grunn av økte utgifter for sameiet måtte felleskostnader økes i inngangen til 2024. Dette skyldes at budsjetterte kostnader for sameiet økte tilsvarende. Vi så økte offentlige avgifter, økte utgifter til tv/bredbånd, økt strøm/nettleie og økte utgifter til fjernvarme. Felleskostnadene kan raskt justeres ned dersom sameiets kostnadsnivå og kontantstrøm tillater det.

Arbeid med nytt ringetablå og nøkkelsystem
På beboermøtet etter årsmøtet i 2024 orienterte styret om ambisjonen om å bytte ut vårt nåværende ringetablå og nøkkelsystem med et moderne anlegg, som vil øke brukervennligheten og verdien på sameiet og boenhetene. Styret har gjennom 2024 arbeidet med valg av leverandør og løsning, og dette vil bli installert i 2025.

Arbeid med nytt bredbånd- og tv-anlegg
På beboermøtet etter årsmøtet i 2024 orienterte styret også om ambisjonen om å reforhandle fellesavtale for bredbånd og tv. Styret har gjennom 2024 arbeidet med valg av leverandør og løsning, og dette vil bli installert i 2025.

Utskifting av lyspærer og nødlys i fellesområdene
Sameiet fikk i forbindelse med inspeksjon av brann-anlegg i 2024 merknader om manglende nødlys i oppgangene. Videre har vi hatt en del utgifter med eldre armaturer og lyspærer. Vi skiftet derfor ut en del eldre lys- og nødlys-armaturer i fellesområdene.

Oppdatert HMS-rutiner
Styret har oppdatert rutinene for HMS i tråd med nye krav for sameier. Dette inkluderte også å gi seksjonseiere oppdatert informasjon om kravene som gjelder for hver seksjon.

Håndtering av forsikringssaker
Sameiet hadde i 2024 to forsikringssaker knyttet til lekkasjer i boenheter. Disse er håndtert og har ikke ført til skader på bygget eller andre seksjoner.

Ellers har styret:
Besvart henvendelser fra eiere og beboere.
Hatt løpende kontakt med håndverkere og vaktmesteren.

- Fjernet grafitti.
- Byttet defekte lys i trappehus/ganger.
- Service på og toårig kontroll av heis.
- Gjennomført test av brannanlegg.

- Betalt fakturaer.
- Deltatt i styret i DNG Vel.

ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetning om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.24 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Boligselskapets inntekter var i perioden kr 1 268 219 mot budsjetterte inntekter på kr 1 268 688, som er kr 469 mindre enn budsjettert.

Boligselskapets driftskostnader var i perioden kr 1 195 809 mot budsjetterte kostnader på kr 1 264 790, som er kr 68 981 mindre enn budsjettert.

Periodens resultat etter finansposter var kr 80 758 mot budsjettert kr 11 398, som er kr 69 371 mer enn budsjettert. Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2024 og er overført til balansen under konto for egenkapital.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

BUDSJETT 2025

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2025.
Budsjettet er basert på ingen økning i innbetaling av felleskostnader.

Budsjettet gir et forventet årsresultat på kr -68 952.
For øvrig vises det til de enkelte tallene i budsjettet.

I budsjettet er det blant annet tatt hensyn til følgende:

Energi:
Energiprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. Disse nevnte forhold gjør det vanskelig å forutse utviklingen i energiprisene. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med noe økte energikostnader sammenlignet med kostnaden 2024.

Kommunale avgifter i Oslo kommune:
Offentlige avgifter økt med 15 % i 2025.

Øvrige driftskostnader:
For øvrige kostnader i budsjettet er det hovedsakelig lagt til grunn den generelle prisøkning (KPI)/lønnsvekst.

Oslo, 29.04.2025

Styret
i
Sameiet Viva Grønland

Per Harald Strøm Styreleder	Vegard Mellingen Styremedlem	Anders A. Heffernan Styremedlem

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2024

Eierseksjonssameiet Viva Grønland
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 266 590	1 153 872	1 268 688	1 268 688
Annen driftsinntekt	2	1 629	0	0	0
Sum driftsinntekter		**1 268 219**	**1 153 872**	**1 268 688**	**1 268 688**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	57 050	57 050	57 050	57 050
Konsulenttjenester	4	75 457	76 775	74 900	78 300
Kontingenter		2 130	1 990	0	0
Rep og vedlikehold	5	82 123	102 604	102 340	105 540
Forsikringer		78 427	68 968	75 000	85 300
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		308 877	267 432	314 600	355 350
Energi og fyring	6	329 473	399 922	380 000	392 700
Kabel-TV og telefoni		127 101	120 780	128 000	133 500
Driftskostnader	7	125 610	110 738	123 500	127 500
Kostnader til fellessameier		0	2 680	0	0
Andre driftskostnader	8	9 561	7 882	9 400	9 900
Sum driftskostnader		**1 195 809**	**1 216 822**	**1 264 790**	**1 345 140**
Driftsresultat før finansposter		**72 410**	**-62 950**	**3 898**	**-76 452**
Finansielle poster					
Finansinntekt		8 347	7 652	7 500	7 500
Sum finansposter		**8 347**	**7 652**	**7 500**	**7 500**
Årsresultat		**80 758**	**-55 298**	**11 398**	**-68 952**
Overført til annen egenkapital	9	80 758	-55 298	0	0
Sum disponering		**80 758**	**-55 298**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2024

Eierseksjonssameiet Viva Grønland

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		146 127	134 621
Bankinnskudd, kasse o.l.		214 293	190 657
Sum omløpsmidler		**360 420**	**325 277**
SUM EIENDELER		**360 420**	**325 277**

Balanse 31.12.2024

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	252 375	171 617
Sum egenkapital		**252 375**	**171 617**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	141 260
Annen kortsiktig gjeld	10	108 045	12 400
Sum kortsiktig gjeld		108 045	153 660
Sum gjeld		**108 045**	**153 660**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**360 420**	**325 277**

Eierseksjonssameiet Viva Grønland

Per Harald Strøm Styrets leder	Vegard Kormeset Mellingen Styremedlem	Anders Andreassen Heffernan Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Generelle Felleskostnader	1 266 590	1 153 872	1 268 688	1 268 688
Sum felleskostnader	**1 266 590**	**1 153 872**	**1 268 688**	**1 268 688**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Nøkler/låser/skilt	1 629	0	0	0
Sum andre driftsinntekter	**1 629**	**0**	**0**	**0**

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	50 000	50 000	50 000	50 000
Arbeidsgiveravgift	7 050	7 050	7 050	7 050
Sum lønnskostnader	**57 050**	**57 050**	**57 050**	**57 050**

Avsatt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	7 875	7 500	8 000	8 300
Forretningsførerhonorar	64 915	62 025	64 900	68 000
Andre forvaltningstjenester	2 666	7 250	2 000	2 000
Sum konsulenttjenester	**75 457**	**76 775**	**74 900**	**78 300**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	424	0	25 000	25 000
Vedlikehold VVS	7 240	41 705	5 000	5 000
Vedlikehold elektro	32 901	1 875	5 000	5 000
Vedlikehold utvendig anlegg	0	0	5 000	5 000
Vedlikehold heis	53 443	59 024	46 500	49 700
Vedlikehold ventilasjon	0	0	5 000	5 000
Vedlikehold brannsikring	8 618	0	10 840	10 840
Egenandel forsikringsskader	-20 502	0	0	0
Sum vedlikeholdskostnader	**82 123**	**102 604**	**102 340**	**105 540**

Note 6 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	57 667	80 550	80 000	62 700
Fjernvarme	271 806	319 373	300 000	330 000
Sum energi og fyring	**329 473**	**399 922**	**380 000**	**392 700**

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	67 152	64 472	70 500	70 500
Renholdstjenester	58 458	46 266	53 000	57 000
Sum driftskostnader	**125 610**	**110 738**	**123 500**	**127 500**

Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Søppeltømming/container	6 861	2 574	0	5 000
Nøkler, låser og skilt	129	0	0	0
Annet driftsmateriale	0	243	2 000	2 000
Lisenser/software	0	2 665	2 500	0
Generalforsamling/årsmøte	171	0	500	500
Porto	0	0	2 000	0
Øredifferanser	0	0	0	0
Bank og kortgebyrer	2 400	2 400	2 400	2 400
Sum andre driftskostnader	**9 561**	**7 882**	**9 400**	**9 900**

Note 9 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	171 617	226 915
Tilført til/fra EK fra årets resultat	80 758	-55 298
Sum opptjent egenkapital 31.12	252 375	171 617
Annen egenkapital 31.12	252 375	171 617
Sum egenkapital 31.12	**252 375**	**171 617**

Note 10 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Forskudd fra kunder	10 578	8 650
Andre påløpte kostnader	40 417	0
Avsatte påløpte kostnader	57 050	0
Annen kortsiktig gjeld	0	3 750
Sum annen kortsiktig gjeld	**108 045**	**12 400**

Forskuddsbetalte felleskostnader	10 578
Forskudd fra kunder	**10 578**
Strøm desember	5 423
Fjernvarme desember	34 994
Andre påløpte kostnader	**40 417**
Avsatt Styrehonorar 2023/2024	50 000
Avsatt AGA 2023/2024	7 050
Avsatte påløpte kostnader	**57 050**

Note 11 Arbeidskapital

	2024	2023
A. Arbeidskapital 01.01	**171 617**	**226 915**
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	80 758	-55 298
B. Årets endring i arbeidskapital	80 758	-55 298
C. Arbeidskapital 31.12	**252 375**	**171 617**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	360 420	325 277
- Kortsiktig gjeld	108 045	153 660
= Arbeidskapital 31.12	**252 375**	**171 617**

4183 Årsregnskap 2024.pdf

Navn	Dato
Strøm, Per Harald	**2025-04-29**

Identifikasjon

bankID Strøm, Per Harald

Navn	Dato
Heffernan, Anders A	**2025-04-29**

Identifikasjon

bankID Heffernan, Anders A

Navn	Dato
Mellingen, Vegard Kormeset	**2025-04-11**

Identifikasjon

bankID Mellingen, Vegard Kormeset

styret.com

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

R e v i s o r e n A S
Statsautoriserte revisorer
Org.nr: 886862342 MVA

Til årsmøtet i
Eierseksjonssameiet Viva Grønland

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon
Vi har revidert Eierseksjonssameiet Viva Grønland sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 80.758. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i regnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen
Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de 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.

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Postboks 13
2010 Strømmen

Telefon: 419 288 71
Email: eskil@revisoren-as.no
Medlem av Den norske Revisorforening

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. 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 økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Strømmen 30. april 2025
Revisoren AS



Eskil Kristiansen
Statsautorisert revisor

4183 Eierseksjonssameiet Viva Grønland

Protokoll for ordinært årsmøte 20.05.2025

5 av 27 mulige stemmegivere var representert.
5 deltok fysisk

Sak 1: Konstituering

Styreleder Per Harald Strøm foreslås som møteleder.

Anders Heffernan foreslås å signere protokoll med møteleder.

Konstituering - Enstemmig vedtatt

Styreleder Per Harald Strøm velges til møteleder.

Anders Heffernan signerer protokoll med møteleder.

Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

Sak 2: Styrets årsmelding for 2024

Se vedlagte årsmelding for 2024.

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

Styrets årsmelding for 2024 tas til etterretning.

Mot: 0 stemmer

Sak 3: Regnskap for 2024

Se avsnitt om Årsregnskapet for 2024 i vedlagte årsmelding for 2024, samt vedlagte regnskap for 2024.

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital

Mot: 0 stemmer

Signert årsregnskap og revisorberetning sendes ut med referat fra årsmøte.

Sak 4: Budsjett for 2025

Se avsnitt om Budsjett 2025 i vedlagte årsmelding for 2024, samt vedlagte budsjett for 2025.

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

Styret foreslår at det fremlagte budsjettet for 2025 fastsettes.

Sak 5: Godtgjørelse til styret 2024/2025

Styrehonorar - Enstemmig vedtatt

Godtgjørelse til styret for styreperioden 2024/2025 foreslås til kr 50 000, eks. arbeidsgiveravgift. Styret fordeler honoraret internt.

Mot: 0 stemmer

Sak 7: Valg av revisor fra og med 2025

Vår nåværende revisor avvikler selskapet, og vår forretningsfører BORI BBL har forhandlet frem en avtale med SLM Revisjon, som vil ha tilgang til alle systemer hos vår forretningsfører som er nødvendig for revisjon. Pris inkl. mva. pr år er kr 5 400 for 2025. Det er årsmøtet som velger revisor.

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

SLM Revisjon velges som ny revisor

Sak 6: Valg av tillitsvalgte

Styret har i 2024 /2025 hatt to varamedlemmer. Arbeidsmengden i styret tilsier ikke behov for mer enn én vararepresentant. Det er derfor ingen innstilling til nye styre- eller varamedlemmer i år.

Styreleder (2 år)

Per Harald Strøm (2024 - 2026) (Valgt tidligere)

Styremedlem (2 år)

Anders A. Heffernan (2024 - 2026) (Valgt tidligere)

Styremedlem (2 år)

Vegard Mellingen (2024 - 2026) (Valgt tidligere)

Varamedlem (2 år)

Kristian Langvann (2024 - 2026) (Valgt tidligere)

Tatt til etterretning.

Ordinært årsmøte 20.05.2025 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Strøm, Per Harald	**2025-05-20**	**Heffernan, Anders Andreassen**	**2025-05-20**

Identifikasjon

bankID Strøm, Per Harald

Identifikasjon

bankID Heffernan, Anders Andreassen

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: 07 APR. 2008

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200504071-33 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GRØNLANDSLEIRET 19	Eiendom:	230/82/0/0
Tiltakshaver:	Thongård AS	Adresse:	Postboks 489 Sentrum, 0105 OSLO
Søker:	DARK Arkitekter AS	Adresse:	Drammensveien 130, 0277 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - GRØNLANDSLEIRET 19

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Barnehage

Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Hega Bygg AS
Kolbjørnsbakken 31
2080 EIDSVOLL

Dato: 27.05.2014

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201400310-9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ole Marius Manskow Løken	Arkivkode: 531

Byggeplass:	MARGIT HANSENS GATE 5	Eiendom:	230/458/0/0
Tiltakshaver:	Anders Holmedal|	Adresse:	Herman Foss' gate 10 A, 0171 OSLO
Søker:	Hega Bygg AS	Adresse:	Kolbjørnsbakken 31, 2080 EIDSVOLL
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppdeling av bruksenheter

FERDIGATTEST - MARGIT HANSENS GATE 5

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 26.05.2014.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201400310			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 5 etasje	E2	06.01.2014	1/4

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

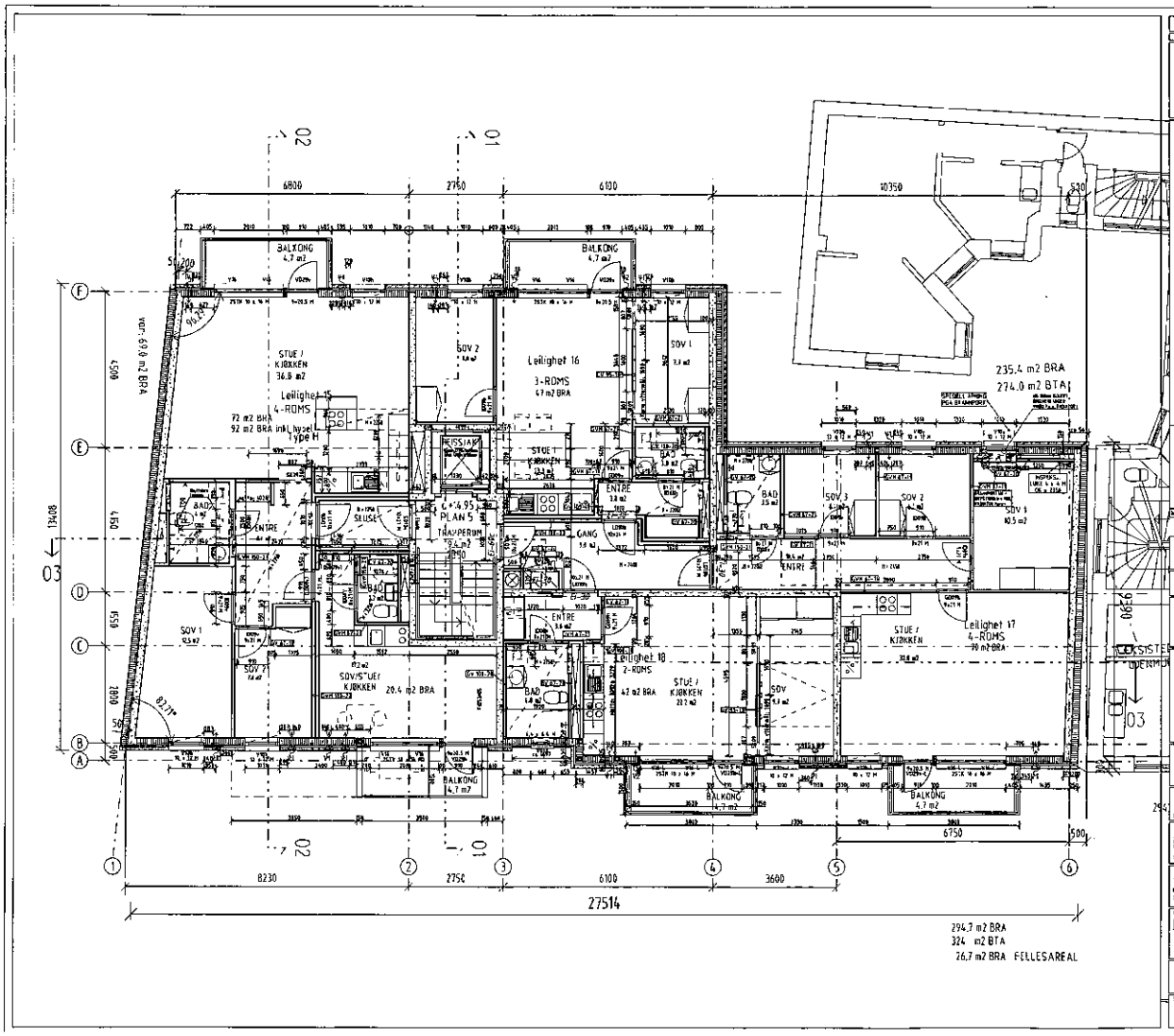
For orientering om klageadgang, se http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/skal_du_bygge/3_motta_svar_pa_soknad/klage_pa_vedtak/

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 27.05.2014 av:

Ole Marius Manskow Løken - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Anders Holmedal|, Herman Foss' gate 10 A, 0171 OSLO, anders@madeinholmedal.no



DENNE TEGNING ER BASERT PÅ FØLGENDE TEGNINGER:

ALLE DØRER OG VINDUER OPPSETT MED HENSYN TIL DAGLYS FRA DEN SIDE KARMEN GÅR VED.

REV	DATO	BESKRIVELSE	TEGN	KONTR
A	13.6.2016	Mindring formet inn tegning	DB	RB
B	24.05.2016	Ny dørhøyde VDOR 9x20.5 M, Ikke-reflekt GB V.SPK.	DB	RB
C	04.05.2016	BRANNDØR BODE TIL SANITÆRROM + DRV. KJK. - BADEL. IS.	DB	RB
D	19.04.2016	LEGE IN. INSTRN. ROMVERT.BRYNER, DIVERSE MEGL MED SKRIVEBORD	PB	RB
E	01.04.2016	BOLIGSETTE PASSASJERTR. I GR. 95, ALLE K.ROM/BALKONGDØRER ENDRET.	PB	RB
F	22.01.2016	STUEVINDU ny V.50. 10-SPK, SKRIVEBORD BAD ANY VASKEMASKIN	PB	RB

1:50	A.13 050	1

Thongård AS

BN Prosjekt AS

GRØNLANDSLEIRET 19 — 10-02-0490

DARK Arkitekter AS

PLAN 05

ARBEIDSTEGNING

1:50, A1 ork. 1:100, A3 ork.	A.13 050	1


Fridtuna Ranas gate
Vest for Glomma
Helga Helgesens vei
Byggeområde for boliger
U 1.0 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Displ.plan vedt. bystyret 7.12.83
Tøyen
Tomt for off.bygning
U 0.3 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Displ.plan vedt. bystyret 7.12.83
(Grenland)
Byggeområde for offentlig øvgnen
allmennyttig formål
(Forskningsvirksomhet,
undervisning, kultur)
433/1935-2977)
se reg.bestl.i sak 433/92
Byggeområde for boliger
S-3152,20.12.89
se reg.best.
Byggeområde for boliger
S-2851,24.2.86
se reg.best.
Trafikkområde
(gatea)
S-2851,24.2.86
se reg.best.
Byggeområde for boliger
S-3242,15.5.91
se reg.best.
Byggeområde for boliger
S-3242,15.5.91
se reg.best.
Byggeområde for fjernsyn
S-830,11.5.90
(Grenseutvidelse)
Displ.plan vedt. bystyret
19.10.83
(Lysløp Modalsliå)
Offentlig trafikkområde
gatea
S-3152, 20.12.89
se reg.best.
Vedt. 10.12.97N2-
(S-3594)
Vedt. 07.05.02N2
FELT A
Byggeområde for bolig,
fjernsyn, kontor,
bevertning og bensinstasjon
T-BRA = 11.700 m2
FELT C
Byggeområde for bolig,
kontorvirksomhet, bevertning
T-BRA 25.700 m2
S-4009, 09.06.2004
Tr 1
Gågatetorg
S-4009, 09.06.2004
Sg reg.best
Tr 2
Gågatetorg
S-4009, 09.06.2004
Sg reg.best
F1
Fellesområde
(se og opprinnelig
S-4009, 09.06.2004
Se reg.bestl.
Vedt. 161.58 (S-5/66)
Vedt. 16.7.54
Vedt. 10.12.97N2-
(S-3594)
20 m

Oslo

S-4095

Stiklestadkvartalet Schweigaards gate 26 m.fl. Byggeområde for bolig,forretning,bevertning,bensinstasjon m.m.

Vedtaksdato: 09.06.2004
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200206834
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V141204, 199707422, 200206834

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Se Vedt.14.12.2004 – 141204.doc: Endrede reguleringsbestemmelser Mandalls gate 4 og Grønlandsleiert 13. Gnr. 230, bnr. 185 og 76.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR STIKLESTADKVARTALET – SCHWEIGAARDS GATE 26 MFL.

§ 1. Avgrensing

Det regulerte området er vist på plankartet merket IIP00242, datert 28.10.2002 og revidert 28.04.2003

§ 2. Formål

Området reguleres til:

byggeområder:
- bolig, forretning, kontor, bevertning, bensinstasjon. Felt A
- bolig, forretning, bevertning, hotell / allmennyttig formål (kultur). Felt B
- bolig, offentlig / allmennyttig formål (barnehage). Felt C(b)
- bolig, forretning, bevertning. Felt D
- bolig, forretning, kontor, bevertning. Felt C, E og F

offentlige trafikkområder:
- gate med fortau. V1
- gågate, torg. Tr1
- gågate, torg / byggeområde for hotell, forretning, bevertning / allmennyttig formål (kultur). Tr1/b

spesialområde – bevaring:
- kontor, bevertning, allmennyttig formål (kultur, håndverk). S1.
- forretning, kontor, bevertning, allmennyttig formål (lek, trim, kultur, undervisning). S2
- bolig, forretning, kontor, bevertning. S3

fellesområder:
- lek og opphold. f1, f2 og f3
- felles avkjørsel. Fa1, Fa2, Fa3

§ 3. Utomhusplan for feltene

Sammen med søknad om rammetillatelse, skal det innsendes utomhusplan for den ubebygde del av tomta samt fellesareal i målestokk 1:500. Planen skal vise atkomst, parkering, interne gangveier, arealer for lek/opphold, sykkelparkering, belysning, materialbruk, møblering, oppstillingsplass for søppelkasser, beplanting, terrengbehandling og gjerder/murer. Materialer og utførelse skal være robuste. Planen skal for oppholdsareal på tak vise tiltak mot støy fra vei og bane.
Utomhusplanen skal være godkjent av Plan- og bygningsetaten før igangsettingstillatelse gis. Utearealer på terreng og uteanlegg på tak skal være opparbeidet før det gis ferdigattest eller senest 9 måneder etter at det er gitt brukstillatelse for boligene.

Krav til uteoppholdsareal i feltene A, B, E og F; for hver boenhet skal det settes av uteoppholdsareal tilsvarende minimum 12 % av boenhetens bruksareal, T-BRA.

Følgende uteoppholdsareal i feltene A, E og F skal etableres på takterrasse over annen etasje:
Felt A: 600 m^2
Felt E: 450 m^2
Felt F: 450 m^2.
Disse arealene skal også ha utvendig atkomst til fellesområde f2 for felt E og F og til Tr 1 for felt A.

Felt C(b), C og D
For hver boenhet skal det settes av uteoppholdsareal etter følgende norm:
- minimum 23 % av boenhetens bruksareal T-BRA
- minimum 50 % av utearealet skal være på terreng.
- 50 % av areal på bakken skal være solbelyst 7. mai kl. 15.

Ubebygd del av feltet som skal benyttes til felles lek og oppholdsareal for boligene omkring, skal avskjermes og avgrenses fra offentlig areal med porter, nivåforskjeller, murer, beplanting og lignende som sammen med bebyggelsen gir området et helhetlig, kvalitetsmessig preg. Nivå ferdig opparbeidet uteareal på felt D skal ikke overstige 1,3 m over fremtidig kotehøyde ferdig torg.

§ 4. Byggeområder

4.1 Grad av utnytting

Maksimalt tillatt bruksareal, T-BRA, er angitt for det enkelte byggefelt. Bruksareal under terreng regnes ikke

med i T-BRA.

4.2 Plassering og høyder
Bebyggelsen skal oppføres i formålsgrensen mot gate og innenfor de på planen viste byggegrenser og gesimshøyder som vist på kartet.

4.3 Utforming
Bygningene skal gis en felles arkitektonisk ramme i forhold til regulerte byggevolumer, gesimshøyder, fasadeutforming, etasjehøyder, materialbruk og farger. Fasadene skal gis en horisontal underdeling.

Det kan godkjennes mindre takoppbygg som heishus, trapperom, teknisk anlegg med maksimum 1,5 m over tillatt gesimshøyde. Heissjakt kan ligge inntil liv yttervegg, dersom dette er innarbeidet som del av det arkitektoniske formspråket. Balkonger/karnapper kan utkrages inntil 1,0 m ut over formåls/byggegrense fra 2. etasje mot Schweigaards gate, Platous gate og Tøyenbekken; og inntil 1,4 m mot offentlige gater, fellesområder og gårdsrom. Før det gis byggetillatelse for balkonger ut over offentlig gategrunn, skal det innhentes uttalelse fra Samferdselsetaten.

Bygningene på felt E og F skal utformes med respekt til det fredete trelastlageret, og slik at de ikke dominerer trelastlagerets volum sett fra Schweigaards gate.

4.4 Leiligheter og leilighetsfordeling
Leiligheter tillates ikke plassert som ensidig belyste nord- og nordøst vendte leiligheter.
Leiligheter mot Schweigaards gate må være tosidig belyste gjennomgående leiligheter.
Leiligheter fordeles innenfor feltene slik som fastsatt under § 5.

4.5 Lokalisering av forretning og bevertning
Forretning og bevertning tillates kun lokalisert i 1. etasje mot gate der ikke annet er spesielt nevnt.

4.6 Parkering
Parkering og sykkelparkeringsplasser skal etableres etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo. For private garasjeanlegg under offentlig grunn skal det ikke gis rammetillatelse før Oslo kommune er sikre ansvarsfrihet når det gjelder skader og vedlikehold. Parkering for boliger skal etableres i parkeringsanlegg under terreng. Gjeste- og handikapparkering kan tillates på bakkeplan innenfor feltene. Nødvendig parkering ut over 330 plasser kan sikres på annen grunn før det gis rammetillatelse.

4.7 Avkjørsel
Eiendommene skal ha avkjørsel som vist med piler på plankartet. Varelevering skal skje fra gate.

§ 5. De enkelte byggeformål (feltene)

5.1 Felt A. Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning, bensinstasjon
Boliger tillates kun lokalisert fra fjerde etasje. Bevertning kan lokaliseres også i 2. etasje.
Det skal settes av areal for vaskehall og selvvaskeplass. Tank for drivstoff kan nedgraves utenfor byggegrense. Før det gis tillatelse til tiltak under regulert offentlig trafikkområde, skal kommunen være sikret ansvarsfrihet når det gjelder skader og vedlikehold. Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 11 700 m^2.

5.2 Felt B. Byggeområde for bolig, forretning, bevertning, hotell, allmennyttig formål (kultur)
Boliger tillates kun lokalisert fra 2. etasje. Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 4 200 m^2.

5.3 Felt C. Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning
Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 10 000 m^2.

5.4 Felt C(b). Byggeområde for bolig, offentlig bygning / allmennyttig formål (barnehage)
Barnehage tillates kun lokalisert i 1. og 2. etasje. Det tillates et barnehageareal på maksimum 400 m^2 T-BRA. Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 2 000 m^2.

5.5 Felt D. Byggeområde for bolig, forretning, bevertning
Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 20 700 m^2.

5.6 Felt E, F. Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning
Kontor tillates kun lokalisert fra 2. til 4. etasje. Boliger tillates kun lokalisert fra 3.etasje mot Schweigaards

gate. Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 7 800 m^2 i felt E.
Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 9 400 m^2 i felt F.

5.7 Leilighetsfordeling i felter
Felt A, B, E og F
Leilighetsfordelingen skal være maksimum 70 % 2-roms leiligheter, minst 22 % 3-roms og minst 8 % 4-roms eller større, av de totale antall leiligheter i hvert felt.
For feltene A, B, E og F tillates inntil 7 % 1-roms leiligheter på bekostningen av 2-roms andelen under forutsetning av at 1-roms leiligheten har et minimums bruksareal på 28 m^2 T- BRA og at fasadelengden er minst lik dybden av leiligheten.

For feltene E og F kan det tillates ytterligere 13 % 1-roms leiligheter på bekostning av 2-roms andelen, og med samme krav til størrelse og fasadelengde som i foregående ledd. Dersom det etableres fellesareal som direkte betjener disse leilighetene og dermed øker bokvaliteten, kan bruksarealet reduseres ned til 24 m^2 under forutsetning av at reduksjonen kompenseres tilsvarende i fellesarealet.

Felt C(b), C og D
Leilighetsfordelingen skal være maksimum 30 % 2-roms leiligheter, minst 52 % 3-roms og minst 18 % 4-roms eller større av det totale antall leiligheter i hvert felt.
Det kan tillates inntil 3 % 1-roms leiligheter på bekostning av 2-roms andelen under forutsetning av at leiligheten har et minimums bruksareal på 28 m^2 T- BRA og at fasadelengden er minst lik dybden av leiligheten.

§ 6. Spesialområder – bevaring
6.1 Generelt
Forretning, kontor og bevertning tillates kun lokalisert i 1. og 2. etasje mot Grønlandsleiret. Varelevering skal skje fra gate.

Bygningene tillates bare ombygd under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret, føres tilbake til opprinnelig utseende, eller gis en annen utforming tilpasset det bevaringsverdige miljøet med hensyn til bygningsvolum, form, materialbruk og utseende.

§ 7. Offentlig trafikkområde
7.1 Generelt
Området skal være fremkommelig for service- og utrykningskjøretøyer, samt taxi for transport av hotellgjester. Gate med fortau skal opparbeides med en helhetlig utforming og med en parkmessig kvalitet.

7.2 Gågate, torg. Tr1
Plassen øst for Tøyenbekken 34 skal opparbeides etter en plan som viser:
- beplantning og vegetasjon
- terrengbehandling og belegning
- møblering, belysning og andre tekniske installasjoner

7.3 Gågate, torg, byggeområde for hotell, forretning, bevertning, allmennyttig formål (kultur) Tr1/b
For private anlegg under offentlig grunn skal det ikke gis rammetillatelse før det foreligger tinglyst erklæring godkjent av Oslo kommune som sikrer kommunen ansvarsfrihet vedrørende skader og vedlikehold.

§ 8. Fellesområder
8.1 Fellesområde - lek og opphold. f1
Felles lek og oppholdsareal for boligene omkring skal avskjermes og avgrenses fra offentligheten med porter, nivåforskjeller, murer, beplanting og lignende som bidrar til å gi fellesområdet helhet og kvalitet. Fellesområdet skal benyttes til lek, opphold og uteareal for barnehagen. Fellesområdet skal være felles for del av gnr. 230 bnr. 83, 187, 190 og 429 (merket bygg I, II, III og felt C(b) på plankartet). Del av fellesområdet som merket på plankartet skal være for barnehagen i åpningstiden. Nøyaktig plassering av barnehagens uteareal skal bestemmes i utomhusplan, jf. § 3 og ved rammetillatelse.

8.2 Fellesområde - lek og opphold. f2 Nord for Trelastlageret.
Fellesområdet skal være felles for felt D, E , F og S2. Virksomheten i felt S2 kan gis rett til å benytte fellesområde f2 dersom bruken er forenlig med lek og opphold.

8.3 Fellesområde - lek og opphold. f3.
Fellesområde for lek og opphold skal være felles for eiendommene gnr. 230 bnr. 82, 83, 86, 89, 190, 258, 259, 260, 262 og 263.

8.4 Fellesområde – felles avkjørsel. Fa1, Fa2, Fa3.
Arealet skal benyttes som kjøreatkomst til p-kjeller og være felles for eiendommer innenfor planområdet.

§ 9. Rekkefølgebestemmelser

9.1Bilvaskehall – torg
Rammetillatelse for nybygg i felt A vil bli gitt etter at torgområdet er stilt til disposisjon for opparbeidelse av torg, og bilvaskinstallasjon på fremtidig torg er fjernet.

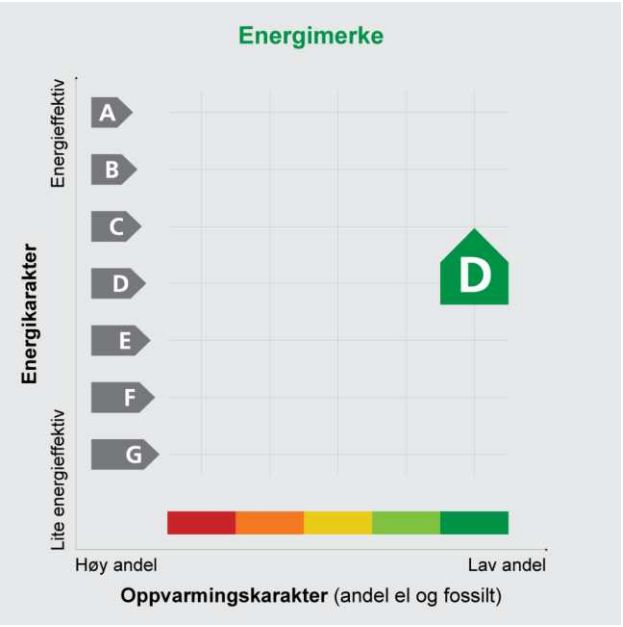
9.2 Opparbeidelse av gågate og torg
Planen for gågate og torg skal foreligge til godkjenning før rammetillatelse gis for bygninger som ligger inntil gågate og torg.

9.3 Opparbeidelse av trafikkområder
Trafikkområdene skal være opparbeidet før det gis ferdigattest eller senest 9 måneder etter at det er gitt brukstillatelse for tilstøtende boliganlegg som avgrenser trafikkområdene.

§ 10. Tilknytning til fjernvarme
Planområdet ligger innenfor område hvor Oslo Energi har konsesjon for fjernvarme. I forbindelse med søknad om rammetillatelse vurderer bygningsmyndigheten om tilknytningsplikt skal gjelde.

ENERGIATTEST

Adresse	Margit Hansens gate 5
Postnr	0190
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	230
Bnr.	458
Seksjonsnr.	17
Festenr.	
Bygn. nr.	81795215
Bolignr.	
Merkenr.	A2019-969297
Dato	05.02.2019



Innmeldt av	Andrea Sønderland

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2006
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	77
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Margit Hansens gate 5
Postnr/Sted: 0190 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 05.02.2019 22:31:05
Energimerkenummer: A2019-969297
Ansvarlig for energiattesten: Andrea Sønderland
Energimerking er utført av: Andrea Sønderland

Gnr: 230
Bnr: 458
Seksjonsnr: 17
Festenr:
Bygnr: 81795215

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 3: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Margit Hansens gate 5

Nabolaget Grønlands torg/Grønlands park - vurdert av 479 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

SKOLER

Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	9 min 0.7 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	9 min 0.8 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 303 elever, 21 klasser	10 min 0.8 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	16 min 1.3 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	18 min 1.5 km
Hersleb videregående skole	11 min
Heltberg gymnas 160 elever, 7 klasser	15 min 1.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Tøyengata Linje 37	1 min 0.1 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	4 min 0.3 km
Bjørvika Linje 13, 19	9 min 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 0.9 km
Oslo Gardermoen	38 min

BARNEHAGER

Papaya Kanvas-barnehage (1-5 år) 36 barn	0 min 0 km
Mosaikk Urtehagen barnehager (3-5 ... 58 barn	5 min 0.4 km
Grønland Torg barnehage (1-5 år) 59 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Grønlandsleiret	1 min
Kiwi Grønland Basar	2 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Grønland Basar	2 min
Vitusapotek Grønland Basar	2 min
Grønland Basar Vinmonopol	2 min

SPORT

Jensens Have ballbinge	4 min
Urtehagen balløkke	5 min
Fresh Fitness Grønland	1 min
Grip Gym	3 min

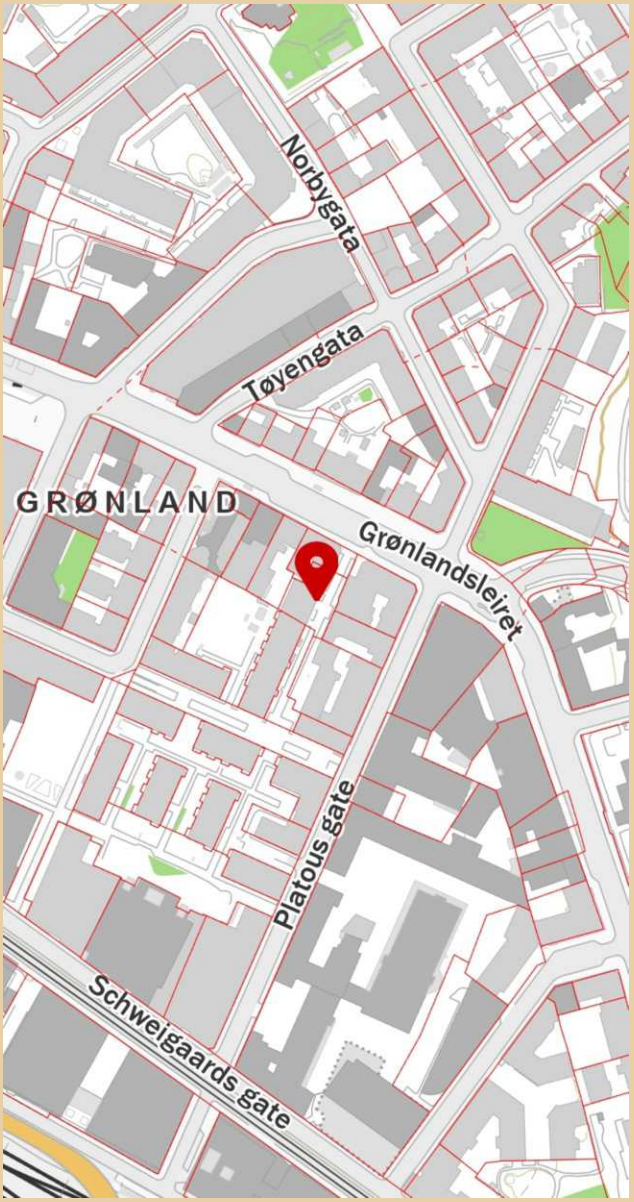
Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Tog/t-bane
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Margit Hansens gate 5, 0190 Oslo
Gnr. 230, Bnr. 458, Snr. 17, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38251112

Meglerforetak: Panorama Eiendomsmegling

Saksbehandler: Marina Salvigsen

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 922 55 889

E-post: marina.salvigsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet 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. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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