

Velkommen til

Margit Hansens gate 5

Velkommen til

Margit Hansens gate 5

Arealeffektiv 2-roms med balkong | HTH-kjøkken fra 2022 | Fjernvarme og heis | God beliggenhet

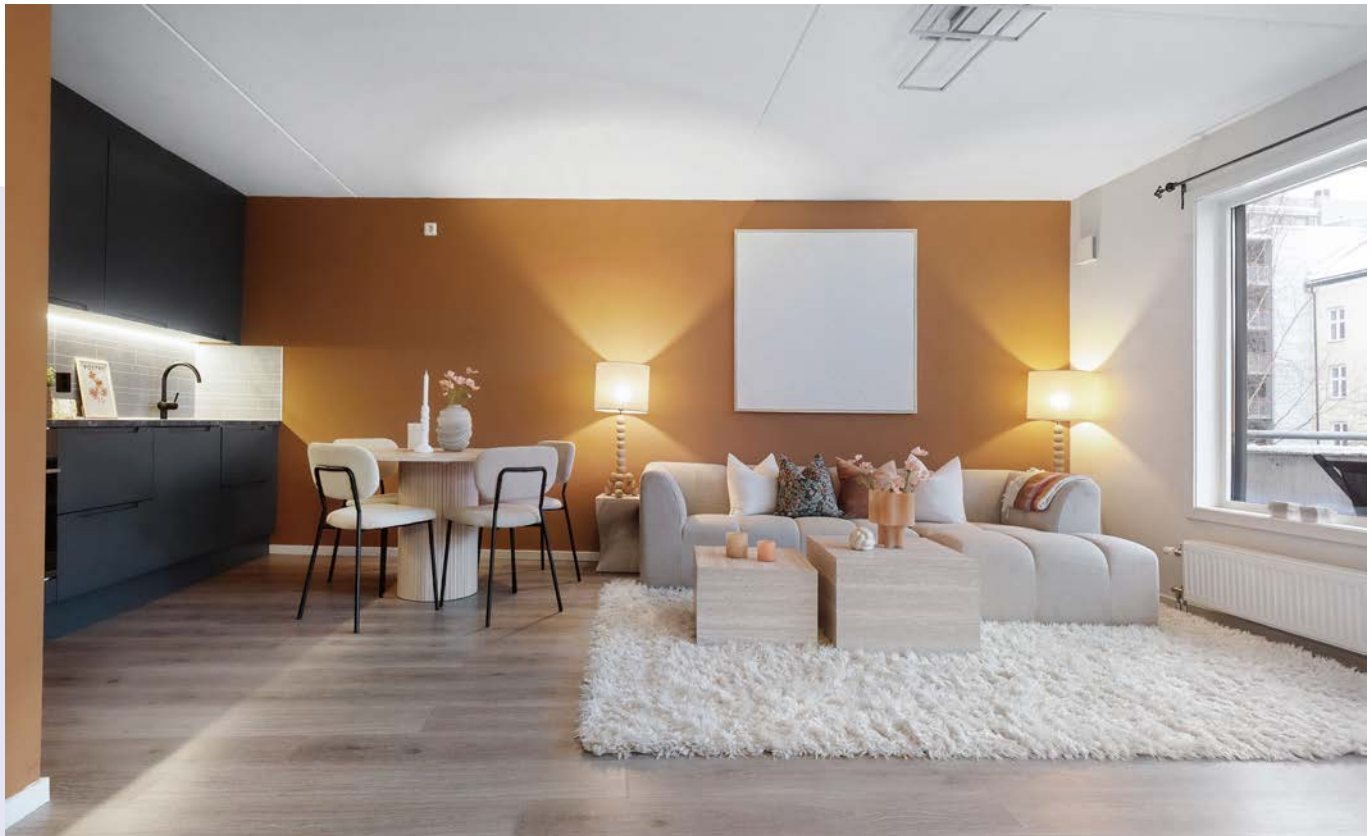
Velkommen til Margit Hansens Gate 5! En attraktiv og arealeffektiv leilighet med gangavstand til t-bane.

Dette er en perfekt leilighet for deg som vil bo sentralt og komfortabelt. Den åpne stue- og kjøkkenløsningen gir en sosial atmosfære, med utgang til balkong på ca. 5 kvm. Beliggenheten på Grønland byr på et pulserende byliv med et godt utvalg av butikker og spisesteder, samtidig som du har kort vei til kollektivtransport. Her er det enkelt å nyte det beste Oslo har å by på.

Høydepunkter:

- HTH-kjøkken fra 2022.
- Oppvarming og varmtvann via fjernvarme
- God lagringsplass i garderobeskap og kjellerbod
- Bad med gulvvarme og opplegg for vaskemaskin
- Balkong på ca. 5 kvm.
- Eierseksjon i bygg fra 2006

Velkommen til visning!



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Charlotte Koppervik
eiendomsmeglerfullmektig
Tlf: 962 01 678
E-post: charlotte.koppervik@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	4 290 000
<u>Omkostninger</u>	kr	108 340
<u>Total pris inkl. omkostninger</u>	kr	4 398 340
<u>Felleskostnader pr. mnd.</u>	kr	2 728

<u>BRA Total/BRA-i</u>	45/41 m ²
<u>Antall soverom</u>	1
<u>Eiendomstype</u>	Selveierleilighet
<u>Eierform</u>	Eierseksjon
<u>Tomtetype</u>	Eiet
<u>Byggeår</u>	2006
<u>Etasje</u>	2
<u>Energimerking</u>	Bokstav: D, farge: Lys grønn



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse

Margit Hansens gate 5, 0190 OSLO

Registerbetegnelse

Gnr. 230, bnr. 458, snr. 2, ideell andel 1/1

i Eiersseksjonssameiet Viva Grønland med orgnr.: 991372253 i Oslo kommune.

Etasje

2

Adkomst

Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra EiendomsMegler 1.

Beliggenhet

Leiligheten i Margit Hansens gate 5 plasserer deg midt i et levende og sentralt nabolag. Her bor du med Grønlands pulserende byliv rett utenfor døren, i et område som kombinerer en rik kulturhistorie med moderne byutvikling. Dette er en adresse for deg som verdsetter umiddelbar nærhet til alt, fra shopping og dagligvarehandel til et mangfoldig utvalg av spisesteder og kafeer.

Hverdagslogistikken er usedvanlig enkel. De daglige innkjøpene gjør du hos Meny, Rema 1000 eller på Grønland Basar, som ligger noen få minutter unna til fots. Her finner du også apotek og et spennende utvalg av ferskvarer. Kollektivtilbudet er komplett, med Grønland T-banestasjon kun fire minutters gange fra leiligheten. Herfra har du tilgang til alle byens T-banelinjer, og med Oslo S en kort spasertur unna, er også resten av landet lett tilgjengelig.

Området byr på rike muligheter for rekreasjon og kulturopplevelser. En kort spasertur tar deg til Botanisk hage, en grønn oase perfekt for rolige ettermiddager. Langs Akerselva finner du populære turstier, og i Middelalderparken kan du oppleve byens historie på nært hold. Kulturelt sett er beliggenheten førsteklasses, med gangavstand til både Munchmuseet og Den Norske Opera & Ballett i Bjørvika. For trening finnes Fresh Fitness og Grip Gym rett i nærheten.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Bebyggelsen

Eiendomstype

Selveierleilighet

Areal

BRA - i: 41 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 45 m²

TBA: 5 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 4 m² Ekstern bod

2. etasje

BRA-i: 41 m² Bad, Entré, Stue/kjøkken, Soverom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

5 m² Balkong

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom

1

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjenning, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Antall bad

1

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 05/01/2026.

Bygning:

Eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i kjeller. Leiligheten ligger i 2. etasje med balkong.

Bygningen er oppført i 2006. Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon forblendet utvendig med teglstein, panel og pusset og malte overflater. Etasjeskiller i betong. Grunnmur i betong.

Tak:

Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Vinduer:

Vinduer med tolags isolerglass, fra byggeår.

Dører:

Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lyd motstand. Balkongdør med tolags isolerglass, fra byggeår. Glatt innvendig dør. Glatte hvite skyvedører.

Trapper/adkomst:

Felles trapper betong. Dør calling.

Balkong/terrasse:

Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 5 m². Tremmer på dekke og rekkverk i stål og betongkonstruksjon.

VVS-installasjoner:

Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad.

Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i bad.

Ventilasjon:

Friskluftsentil på yttervegg i stue/ kjøkken og soverom. Ventilator i kjøkken med styring til avtrekk fra kjøkken og bad. Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad.

Tekniske detaljer:

Radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Varmekabler i gulvstøp i bad.

Elektrisk anlegg: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med automatsikringer, montert i entre.

Følgende spørsmål er stilt eier:

Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert?

- Anlegget er hovedsakelig fra byggeår. Deler av anlegget er oppgradert i forbindelse med ny kjøkkeninnredning.

Løses sikringene ofte ut?

- Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

- Nei.

Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne?

- Ja.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Bad - Helhetsvurdering | I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet er det mindre enn dette kravet. Forholdet medfører risiko for at vann kan renne over membranen ved terskel og forårsake vannskade utenfor badets våtsone. Det er registrert omfattende sprekkdannelse i

fliser, ufagmessig nyere fuging og fliser som har løsnet fra underlaget flere steder. Det er samtidig observert deformasjon i gulvkonstruksjonen, med nedbøying mot vegger, noe som indikerer bevegelse eller svikt i underliggende konstruksjon. Det er også observert sprekkdannelser i fuger på våtromsvegger. Basert på ovennevnte forhold, må en forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). Det er satt samlet tilstandsgrad TG 3 for våtrommet. Våtrommet anses å ha behov for totalrenovering. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Elektrisk anlegg | For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

- Elektrisk oppvarming | Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og manglende dokumentasjon.

- Overflater på innvendige gulv | Det er påvist tegn til noe svelling i skjøtene på gulvet. I tillegg er det observert avflassing av laminat på ett punkt i stuen. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Oppstillingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til el-anlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden el-anlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Parkering

Parkering skjer etter gjeldende bestemmelser for gateparkering.

Standard

Velkommen til Margit Hansens gate 5. Dette er en arealeffektiv 2-roms leilighet med en god planløsning. Boligen har et moderne kjøkken og nye garderobeskap fra 2022, og en praktisk rominndeling med adkomst til soverom via den åpne stue-/ kjøkkenløsningen.

Entré:

Du kommer inn i en praktisk entré med en skyvedørgarderobe som gir god plass til oppbevaring av yttertøy og sko.

Stue og kjøkken:

Leilighetens sosiale sone er stuen med en åpen løsning mot kjøkkenet. Rommet har plass til både sofagruppe og en spiseplass. Kjøkkenet fra HTH, installert i 2022, har en moderne innredning med glatte fronter og en laminatbenkeplate. Av integrerte hvitevarer finnes induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin. For økt sikkerhet er det montert komfyrvakt og automatisk vannstopper.

Balkong:

Fra stuen er det utgang til en balkong på ca. 5 m². Balkongen har tremmer på dekket og rekkverk i stål- og betongkonstruksjon.

Soverom:

Soverommet er av god størrelse og er innredet med plassbygde garderobeskap fra 2022. Skapene har en kombinasjon av speil- og glatte fronter, og gir rikelig med oppbevaringsplass.

Bad:

Badet er innredet med benkeskap med glatte fronter, innfliset speil over servanten og et gulvstående klosett. Det er varmekabler i gulvet og opplegg for vaskemaskin. Dusjsonen har innfellbare dører i herdet glass. Dusjdører og blandebatteri ble fornyet i 2024. Badet er i tilstandsrapporten vurdert til tilstandsgrad 3.

Overflater:

Gulv: Laminat.

Vegger: Sparklede og malte overflater på plater og murpuss.

Himling: Pusset og malte overflater. På badet er det sparklede og malte plater.

Oppbevaring:

Leiligheten disponerer en ekstern bod i kjelleren. Innvendig er det en skyvedørgarderobe i entréen og plassbygde garderobeskap på soverommet.

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2 og 3, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 og 3 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og har et bruksareal på 41 m². Den består av følgende rom: Entré, bad, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

Det er balkong på ca. 5 m² med adkomst fra stue/kjøkken.
Leiligheten disponerer en ekstern bod i kjelleren. Størrelsen er ikke spesifisert.

Byggeår 2006

Moderniseringer og påkostninger

Huset er oppført i 2006. Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid
2024:

– Nye dusjdører og blandebatteri i bad.

2022:

– Ny kjøkkeninnredning.

– Nye garderobeskap i soverom.

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

Tomteforhold

Tomtetype

Eiet

Tomteareal

Tomtestørrelse 620 m²

Beskrivelse av tomten

Sameiets tomt er på 620 m². Tomten og fellesarealene er tilgjengelige for seksjonseierne i henhold til sameiets vedtekter. Oppgitt tomteareal er hentet fra eiendomsregisteret og kan avvike fra nøyaktig areal.

Økonomi

Pris

Prisantydning Kr 4 290 000,-

Omkostninger Kr 108 340,-

Totalpris inkl. omk. Kr 4 398 340,-

Kjøpsomkostninger

Kr. 4 290 000 Prisantydning

Omkostninger:

Kr. 107 250 Dokumentavgift til staten, 2,5%

Kr. 545 Tinglysing av skjøte

Kr. 545 Tinglysing av pantedokument (per stk.)

Kr. 108 340 Sum omkostninger

Kr. 12 500 Boligkjøperforsikring (valgfritt)

Kr. 120 840 Sum omkostninger inkl. boligkjøperforsikring

Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøper til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

Andel felleskostnader

Kr 2 728,- per måned i følge opplysninger innhentet fra forretningsfører.

Felleskostnader inkluderer

Totale felleskostnader per måned: kr 2 728,-

Felleskostnadene inkluderer:

- Drift og vedlikehold av fellesarealer
- Bygningsforsikring
- Forretningsførsel
- Kostnader til fjernvarme (oppvarming og varmtvann), som fordeles med 70 % etter sameiebrøk og 30 % likt per seksjon.
- Kommunale avgifter

Andre kostnader:

- Strøm, innboforsikring og internett/TV er ikke inkludert og må tegnes separat.
- Ved utleie av seksjonen påløper et utleiegebyr på kr 250,- per måned.

Det tas forbehold om at felleskostnadene kan endres på kort varsel som følge av vedtak i styret eller på årsmøtet.

Lånebetingelser fellesgjeld:

Sameiet har ingen lån registrert

Sikringsordning fellesgjeld

Sameiet er ikke medlem av sikringsordningen.

Andel Fellesformue

Kr 6 781 datert 31.12.2024.

Kommunale avgifter

Inkludert i felleskostnader

Eiendomsskatt

I kommunen som eiendommen ligger, er det innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom. Eiendomsskatten utgjør 1.7 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2026 er på inntil 4.9 millioner kroner. Se kommunens nettsider for mer informasjon.

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 161 042 for år 2024

Formuesverdi sekundær: Kr 4 644 169 for år 2024

Formuesverdien er oppgitt av Skatteetaten.

Polisenummer

78447925

Forsikringselskap

Gjensidige Forsikring AS

Eiendommen

Eierform

Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest datert 07.04.2008. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

- Det er utstedt ferdigattest for oppdeling av bruksenheter datert 27.05.2014.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

07.04.2008.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Reguleringsplan

Eiendommen er regulert til kombinert formål for bolig/forretning/kontor i henhold til reguleringsplan S-4095, vedtatt 09.06.2004.

Kommuneplan: Kommuneplanen 2015-2030, vedtatt 23.09.2015.

Kommunedelplan: KDP-17 - Kommunedelplan for torg og møteplasser, vedtatt 22.04.2009.

Reguleringsplan S-4095 inneholder bestemmelser om bevaring i området. Eiendommen er ikke direkte regulert til bevaring, men ny bebyggelse skal ta hensyn til et fredet trelastlager i nærheten.

Eiendommen berøres av følgende hensynssoner:

- Hensynssone H190_2: Annen sikringssone

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Radonmåling

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette, for mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no. Kjøper overtar fra overtakelsesdagen ansvaret for eventuelle utbedringstiltak som senere må igangsettes og betales.

Heftelser

Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

2007/339947-2/200 20.04.2007 ERKLÆRING/AVTALE

Rettighetshavere er KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 82, 89, 258, 259 (SNR 1-58), og 263.

Bestemmelse om bruksrett til fellesområde.

fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

Kan ikke slettes uten samtykke

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 458

Beskrivelse: Gjelder bruksrett til regulerte fellesområder, gangatkomst, reparasjoner og

vedlikehold, vann- og avløpsanlegg: stikkledning gjennom annen eiers grunn.

2007/339947-4/200 20.04.2007 BEST. OM ADKOMSTRETT

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 82

fra Oslo kommune v/Plan- og bygningssetaten.

Kan ikke slettes uten samtykke

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 458

Beskrivelse: Gjelder bruksrett til regulerte fellesområder, gangatkomst, reparasjoner og vedlikehold, vann- og avløpsanlegg: stikkledning gjennom annen eiers grunn.

2007/339947-6/200 20.04.2007 ERKLÆRING/AVTALE

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 82

Bestemmelse om bruk av grunn.

fra Oslo kommune v/Plan- og bygningssetaten.

Kan ikke slettes uten samtykke

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 458

Beskrivelse: Gjelder bruksrett til regulerte fellesområder, gangatkomst, reparasjoner og vedlikehold, vann- og avløpsanlegg: stikkledning gjennom annen eiers grunn.

2007/361937-1/200 30.04.2007 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 2

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 41/1590

2007/669386-2/200 23.08.2007 ERKLÆRING/AVTALE

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 462

Bestemmelse om fellesareal

fra Oslo kommune v/Plan og bygningssetaten

Kan ikke slettes uten samtykke

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Beskrivelse: Gjelder fellesareal - underjordisk parkeringsanlegg, parkering for bil, boder, fellesareal - lek og opphold, balkonger over annen eiers grunn, reparasjoner og vedlikehold, vann- og avløpsanlegg.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeholdt i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Offentligrettslig pålegg

Det foreligger ingen kjente pålegg eller krav. Dette er likevel ingen garanti for at det ikke vil kunne komme pålegg eller krav ved senere kontroller.

Legalpant

Sameierne er solidarisk ansvarlig for sameiets økonomi. Andre seksjonseierne har lovbestemt panterett (utinglyst pant) i seksjonen for krav mot eieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan, opphør av avdragsfri periode, investeringer, vedlikehold, rehabilitering, inngåelse av nye tjenesteavtaler og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadene større.

TV/Internett/Bredbånd

Informasjon om TV, internett og bredbåndstjenester, inkludert leverandør og om kostnadene er inkludert i felleskostnadene eller faktureres separat, er ikke funnet i de tilgjengelige dokumentene.

Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og TV-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Mobildekning avhenger av tjenesteleverandør og kjøper må selv undersøke dekningsforhold.

Sameiet

Sameie

Eiersseksjonssameiet Viva Grønland

Om sameiet

Sameiet er registrert i foretaksregisteret med org.nr. 991372253. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 29.03.2007. Eiendommen har gnr. 230 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.

se for øvrig vedtekter, husordensregler, årsberetning og regnskap for ytterligere informasjon.

Organisasjonsnummer

991372253

Eierbrøk

41/1590

Forretningsfører

Bori Bbl

Forkjøpsrett

Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Dyrehold

Man søke styret om godkjenning for å ha dyr i sameiet. Se husordensregler og vedtekter for mer informasjon. Eventuelt kontakt styret.

Regnskap/budsjett

På ordinært årsmøte 20. mai 2025 ble regnskapet for 2024 godkjent. Resultatet ble overført til egenkapital. Budsjettet for 2025 ble også fastsatt.

På ordinært årsmøte 20. mai 2025 ble regnskapet for 2024 godkjent og budsjettet for 2025

vedtatt. Det ble ikke vedtatt noen større prosjekter eller endringer som påvirker felleskostnadene utover normal drift, men styret forventer økte energikostnader og økte offentlige avgifter på ca. 15%. Øvrige kostnader i budsjettet er hovedsakelig justert etter generell prisøkning (KPI) / lønnsvekst. For regnskapsåret 2024 ble resultat etter finansposter 80 758kr. Det er budsjettet med et negativt årsresultat på minus 68 952kr for 2025. For øvrig vises det til de enkelte tallene i budsjettet.

Styret informerer om at det er ingen planlagte arbeider. i 2025 er det blitt gjort ny dørlås, ringeklokkesystem, fiberavtale og utbedret lys i gang. Noen restpunkter etter befaring fra norsk brannvern som bør utbedres. Hva som må/bør utbedres er under avklaring. Bytting av postkasser og generell maling etc. i fellesområdet er under vurdering. Ny fiberavtale gir en besparelse i felleskostnader som forhåpentligvis dekker de økninger ringesystemet gir. Ingen planlagte økninger i felleskostnader i 2026. Norgespris for oppvarmingsanlegget er inngått og bør medføre betydelige besparelse

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp med vannbåren varme via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg, samt elektriske varmekabler i gulv på bad.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Strømforbruk

Det antas et årlig forbruk på ca 9.000 - 15.000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

Energimerking

Energifarge Lys grønn og bokstav D.

Energiklasse

Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd D (standardboliger ligger vanligvis i området C-F). Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Utleie

Adgang til utleie

Seksjonseier har full rettslig rådighet over sin seksjon, inkludert bortleie, med unntak som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og vedtektene. Bortleie er tillatt. Sameiets styre skal underrettes om alle leieforhold. For enheter hvor seksjonseier eller nærmeste familie ikke bor i seksjonen, belastes et utleiegebyr på kr 250,- per måned. Dette gebyret faktureres forskuddsvis per halvår.

Takst og tilstand

Bygningssakkyndig

Tyder AS
post@tyder.no

Type takst

Tilstandsrapport. Befaringsdato 30.12.2025

Innbo og løsøre

Selger opplyser at kjøleskap som ikke er integrert også medfølger handelen.

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Ja.

Noen knuste gulvflis, noen sprukkede fuger på gulv.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025.

Beskrivelse av arbeidet: Lagt ny fugemasse på gulvfliser for å fylle 'tomrom' mellom fliser.

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024.

Firmanavn: Sofienberg Rør.

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av nytt dusjbatteri og nye dusjdører

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

Nei, ikke som jeg kjenner til.

Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

Ja.

Leiligheten ble behandlet med gift mot kre 2 ganger i 2022-tidlig 2023, og det har ikke vært observert kre i leiligheten siden. Det finnes kre i sameiets kjeller/bodareal.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022.

Firmanavn: Anticimex.

Beskrivelse av arbeidet: Utlegging av giftåte til kre i leilighet.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022.

Firmanavn: Rett Elektro.

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av ny sikring for induksjonsplatetopp, opplegging av ny kontakt til lys på kjøkken, flytting av kontakt til ventilator.

Eier

Eier

Kristian Langvann

Vilkår og bestemmelser

Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver - også en med lavere bud - anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Bud og eventuelle budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Fra 01.07.2025 kan ikke megler formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygnings sakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker - avtalevilkår

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon

Dersom kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår

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

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til meglerforetakets klientkonto før overtakelse.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker tinglysing av skjøtet med overføring av hjemmel til seg, må det tas forbehold om dette i bud.

Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen frem til betaling skjer, selv om deler av kjøpesummen er gjort opp til rett tid.

Hvitvaskingsregler

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avviking av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at alle inn- og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

Personopplysningsloven

Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysing vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

Diverse

Diverse

Noe tekst, bildetekst og sammenstilling av informasjon i dette oppdraget er laget ved hjelp av AI, og kvalitetssikret av fagansvarlig/ansvarlig megler.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har befart boder og annet fellesareal.

For god ordens skyld nevner vi at Bygningssakkyndig opplyser at rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis kjøper oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri og kr 12 500.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandlingsselskapet er Crawford & Company

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

Söderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: <https://www.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/>

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på <https://eiendom.soderbergpartners.no/>

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6 856 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for seksjonert eiendom/aksjebolig. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Overtakelse

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Meglere vederlag og utlegg

Meglere vederlag (betales av selger)

Det er mellom selger og meglerforetaket inngått avtale om 0,80 % i provisjon, tilstandsrapport fra kr 10 000, innhenting kommunale opplysninger fra kr 3 000, forretningsfører fra kr 4 200, oppgjørshonorar kr 9 900, registersøk/screening kr 1950, tilretteleggingsgebyr kr 15 900, markedspakke kr 20 500, honorar for visning/overtakelse kr 2 500, servitutter pr. stk. kr 260, panterrett med urådighet - Statens Kartverk kr 545 og tingl. hjemmelsklæring - Statens Kartverk kr 545. Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale kr 15 000 i tillegg til utlegg og faste vederlag.

Den totale summen for vederlag er kr 85 150,00

Den totale summen for utlegg er kr 20 717,00

Den totale summen for vederlag og utlegg er kr 105 867,00

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtagelsesprotokoll og tilbyr partene flyttetjenester, internett og TV, brann- og innbruddsalarm og strømabonnement
- Fotograf (Meglerstøtte/megler må legge inn manuelt hvem som er valgt på det aktuelle oppdraget)
- Stylist (Meglerstøtte/megler må legge inn manuelt hvem som er valgt på det aktuelle oppdraget, eventuelt fjerne om det ikke er styling)
- Fremtind Forsikring AS, som tilbyr forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med ny bolig

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har tilknytning til SpareBank 1 Østlandet AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Østlandet AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Finansiering

Finansiering og forsikring

Når du skal kjøpe bolig, kan SpareBank 1 Østlandet hjelpe deg med finansiering. SpareBank 1 Østlandet er representert i hele fylket og kan gi deg lånetilbud ved boligkjøp. Be megler om å formidle kontakt.

EiendomsMegler 1 formidler tilbud på Boligeierfordelen fra Fremtind Forsikring, som gir deg 20 % rabatt på boligforsikringer. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

EiendomsMeglerforetaket mottar kr 150,- i formidlingshonorar per formidlede forsikring.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Megler

Oppdragsansvarlig

Charlotte Koppervik
eiendomsmeglerfullmektig
charlotte.koppervik@em1ostlandet.no
Tlf: 962 01 678

Even Strandlie Enger
eiendomsmeglerfullmektig
even.enger@em1ostlandet.no
Tlf: 481 86 344

Ansvarlig megler

Thomas Johnsen
fagansvarlig/eiendomsmegler MNEF
thomas.johnsen@em1ostlandet.no
Tlf: 907 50 092

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

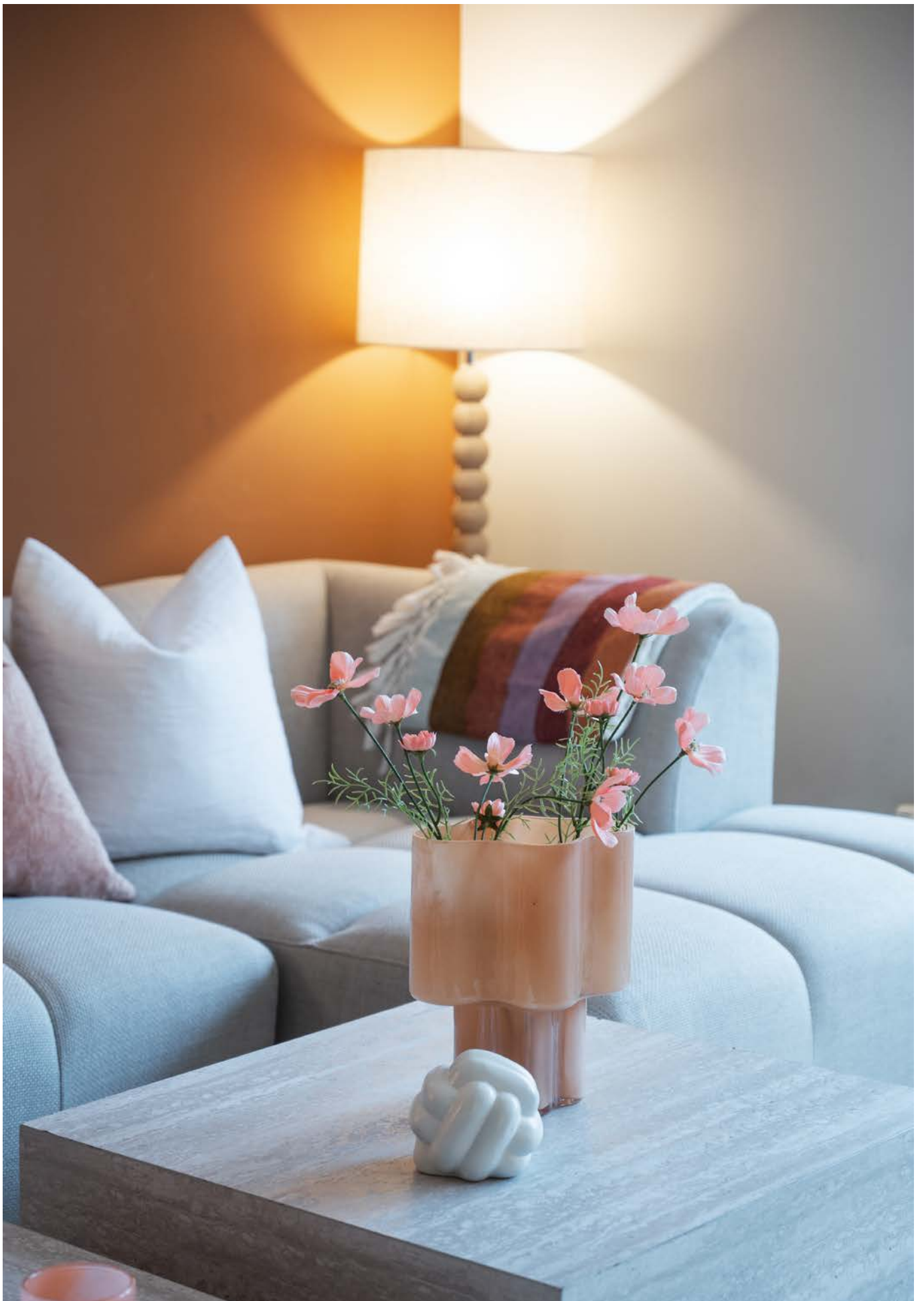
Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdager eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

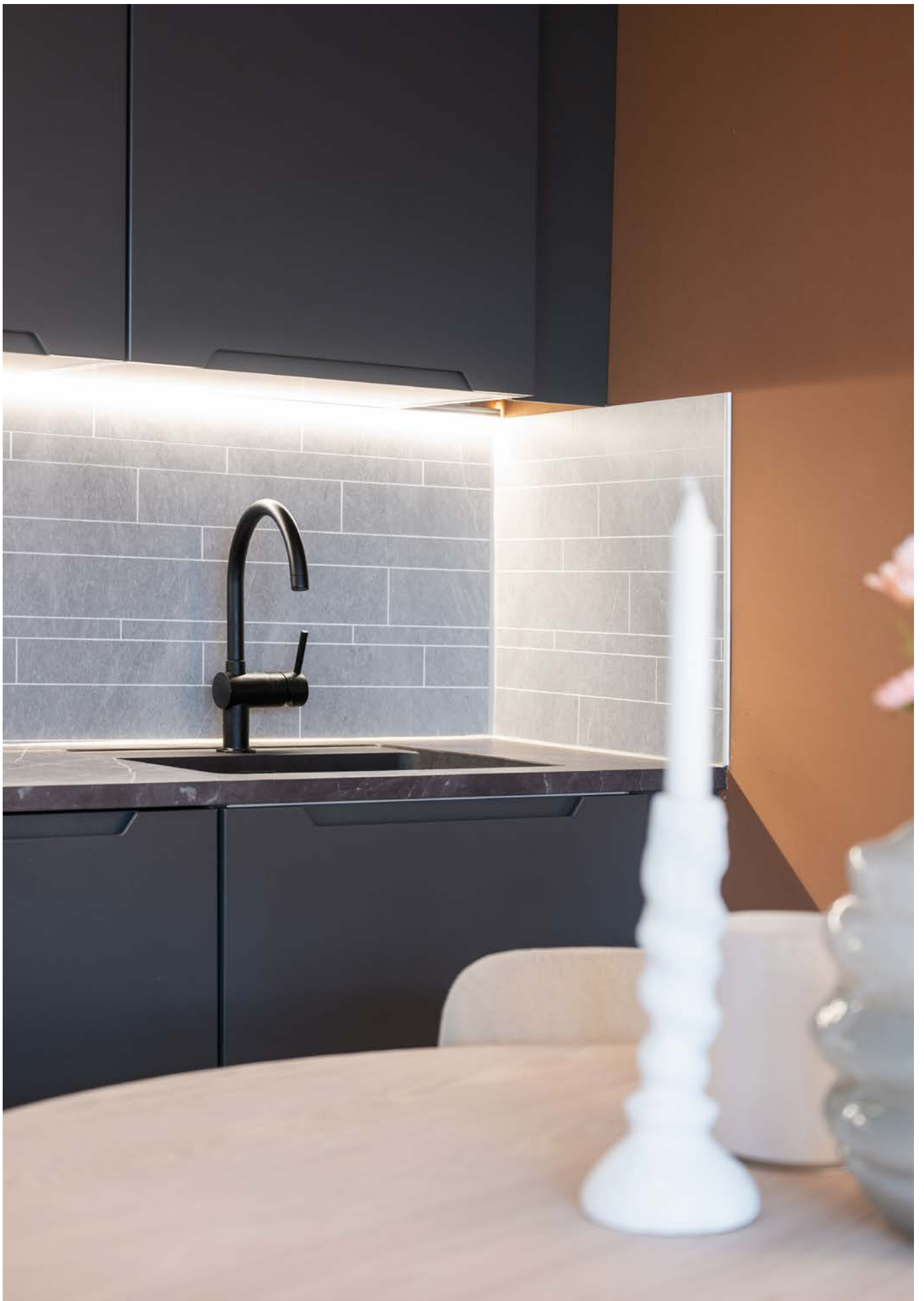






























Plantegning

Tyder



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse





Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

- HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- HELDEKKENDE TEPPE** følger med uansett festemåte.
- VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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.
- TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 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.
- KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- AVTREKKSIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 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.
- 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.
- UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- POSTKASSE** medfølger.
- UTENDØRSINNRETNINGER** 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.
- FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYK-VARSLER** 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.
- 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.
- 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.

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

Oppdatert 10.12.19

MARGIT HANSENS GATE 5

Nabolaget Grønlands torg/Grønlands park - vurdert av 485 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



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	12 min	0.9 km
Oslo Gardermoen	38 min	

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



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 67/100



NABOSKAPET

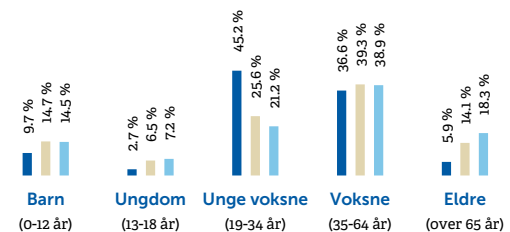
Høflige 56/100



KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 55/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Papaya Kanvas-barnehage (1-5 år) 36 barn	2 min	0.1 km
Mosaikk Urtehagen barnehager (3-5 år) 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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER




-  1. Gående
-  2. Tog/t-bane
-  3. Buss

 **KOLLEKTIVTILBUD**
Veldig bra 96/100

 **MATVAREUTVALG**
Stort mangfold 92/100

 **SHOPPINGUTVALG**
Meget bra 87/100

SPORT

-  **Jensens Have ballbinge** 4 min 
Ballspill 0.3 km
-  **Urtehagen balløkke** 5 min 
Ballspill 0.4 km
-  **Fresh Fitness Grønland** 1 min 
-  **Grip Gym** 3 min 

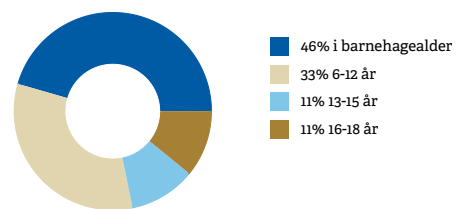
BOLIGMASSE



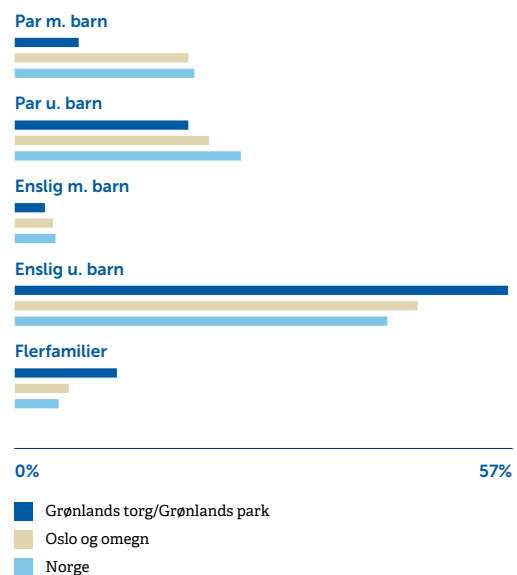
VARER/TJENESTER

-  **Grønland Basar** 2 min 
-  **Vitusapotek Grønland Basar** 2 min 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

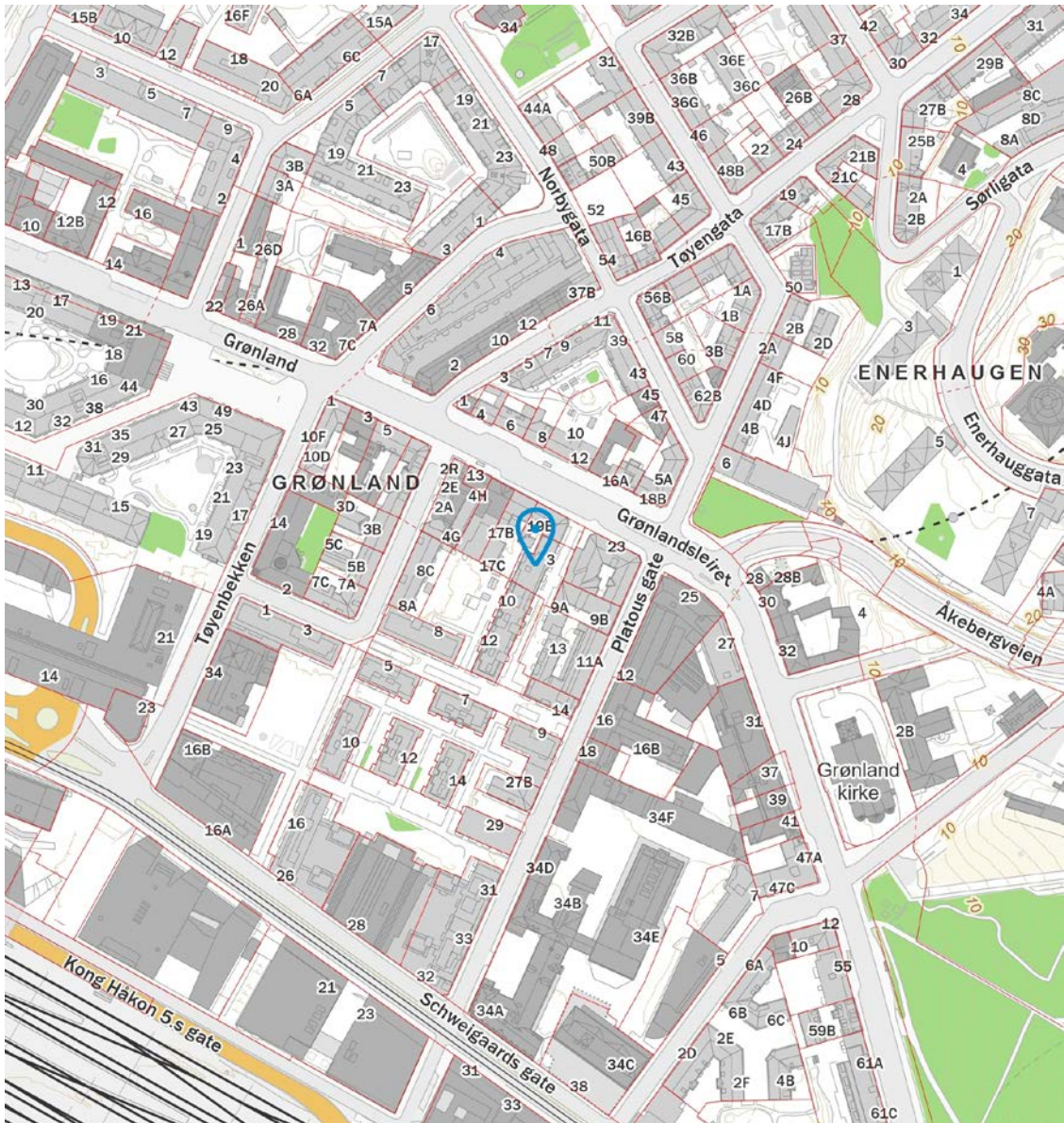


SIVILSTAND

		Norge
Gift	19%	33%
Ikke gift	70%	54%
Separeert	10%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

MARGIT HANSENS GATE 5, 0190 OSLO

Gnr: 230 Bnr: 458 Seksjon: 2
0301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring: 30/12/2025
Utskriftsdato: 13/01/2026
Oppdragsnummer: 98713
Referansenr:

Matias H. Løberg

MATIAS LØBERG
ml@tyder.no
Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.

Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.

Leiligheten ligger i 2. etasje med balkong.

Standard

Leilighet med normal standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid

2024:

- Nye dusjdører og blandebatteri i bad.

2022:

- Ny kjøkkeninnredning.

- Nye garderober i soverom.

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

Referansenivå

Bygningen er oppført i 2006, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

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

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Elektrisk anlegg
- Elektrisk oppvarming
- Overflater på innvendige gulv

Tilstandsgrad 3:

- Helhetsvurdering (Bad / 2. etasje) - *utbedring estimert til kr. 200 000 - 400 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 200 000 - 400 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde: Kristian Endré Holdahl Langvann
Takstmenn: Matias Løberg
Befaring/tilstede: Eier: Kristian Endré Holdahl Langvann , Takstmann: Matias Løberg

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 0301 Oslo Gnr: 230 Bnr: 458 Seksjon: 2
Eiet/festet: Eiet
Areal: 620.1 m²
Eierbrøk seksjon: 41 / 1590
Hjemmelshaver: Kristian Endré Holdahl Langvann
Adresse: Margit Hansens gate 5, 0190 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	30/12/2025	Opplysninger gitt av eier under befaring.			
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.			
Ambita infoland	29/12/2025	Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.			

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
2. etasje	41	41	0
Sum bolig:	41	41	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod
2. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, Soverom	

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	4	0	0
2. etasje	41	0	0	5
Sum bolig:	41	4	0	5
Sum BRA:	45			

Romfordeling

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

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:	<p>Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.</p> <p>Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.</p> <p>Utvendige bygningsdeler:</p> <ul style="list-style-type: none">- Grunnmur i betong.- Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon forblendet utvendig med teglstein, panel og pusset og malte overflater.- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie. <p>Innvendige bygningsdeler:</p> <ul style="list-style-type: none">- Felles trapper betong.- Etasjeskiller i betong.- Dørcalling.
--------------	--

Lovlighet

Beskrivelse:	Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.
--------------	--

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:

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

Dokumentasjon

Beskrivelse:	<p>Følgende dokumentasjon på oppgraderingsarbeider de siste fem år er fremvist:</p> <p>Faktura, risikovurdering og sluttkontroll fra Rett Elektro AS på følgende arbeider er fremvist:</p> <ul style="list-style-type: none">- Hovedsikring 32A, ny kurs platetopp 25A, flytte stikk for vifte, flytte stikk for oppvaskmaskin, flytte stikk for tilkobling av led lys, installert ny komfyrvakt. Omgjøre kabler og ny led dimmer bad, Arbeid og materialer. <p>Faktura fra Sofienberg Rør AS på følgende arbeider er fremvist:</p> <ul style="list-style-type: none">- Manger beskrivelse. <p>Faktura fra HBP- Rørteknikk er fremvist.</p> <ul style="list-style-type: none">- Montering av dobbel aqua safe i kjøkken.
--------------	--

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse:	Vinduer med tolags isolerglass, fra byggeår.
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.

TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse:	Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand. Balkongdør med tolags isolerglass, fra byggeår.
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.

TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse:	Glatt innvendig dør. Glatte hvite skyvedører
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.

TG: 1

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

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

TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

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

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 5 m ² . Tremmer på dekke og rekkverk i stål og betongkonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til 106 cm.
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde.

TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.

Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

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

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i bad.
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

TG: 1

Vannbåren varme

Beskrivelse:	Radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse:	Friskluftsventil på yttervegg i stue/ kjøkken og soverom. Ventilator i kjøkken med styring til avtrekk fra kjøkken og bad. Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, og vurdert tilfredsstillende.
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

TG: 1

Elektrisk anlegg

*Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.*

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med automatsikringer, montert i entre. Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er hovedsakelig fra byggeår. Deler av anlegget er oppgradert i forbindelse med ny kjøkkeninnredning. - Løses sikringene ofte ut? Nei. - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei. - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
Tilstandsvurdering:	For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse:	Varmekabler i gulvstøp i bad.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og manglende dokumentasjon.

TG: 2

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Plater over benkeskap. Laminate benkeplate med planlimt kum. Ventilator. Induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

HTH kjøkkeninnredning fra 2022.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.

Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med laminat.

Tilstandsvurdering: Det er påvist tegn til noe svelling i skjøtene på gulvet. I tillegg er det observert avflassing av laminat på ett punkt i stuen.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.
Sparklet og malte plater i bad.
Himlingshøyde ca. 2,43 m målt i stue/ kjøkken.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Plassbygget garderobeskap med speil- og glatte fronter i soverom.
Skyvedørgarderobe i entre.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

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

Dokumentasjon - Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2006.
Dokumentasjon er ikke fremvist.

Helhetsvurdering - Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast. Flislagte overflater. Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Innfliset speil over servant. Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet er det mindre enn dette kravet. Forholdet medfører risiko for at vann kan renne over membranen ved terskel og forårsake vannskade utenfor badets våtsone.

Det er registrert omfattende sprekkdannelser i fliser, ufagmessig nyere fuging og fliser som har løsnet fra underlaget flere steder. Det er samtidig observert deformasjon i gulvkonstruksjonen, med nedbøying mot vegger, noe som indikerer bevegelse eller svikt i underliggende konstruksjon.

Det er også observert sprekkdannelser i fuger på våtromsvegger.

Basert på ovennevnte forhold, må en forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).

Det er satt samlet tilstandsgrad TG 3 for våtrommet. Våtrommet anses å ha behov for totalrenovering. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 200 000-400 000,-

Hulltaking - Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Det ble boret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra soverom. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Rapportens forutsetninger:

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilstandsgrader:

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

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimater omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimater gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:

NS 3940:2023

Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordelingen mellom de ulike areal typer er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:

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

Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder AS kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.

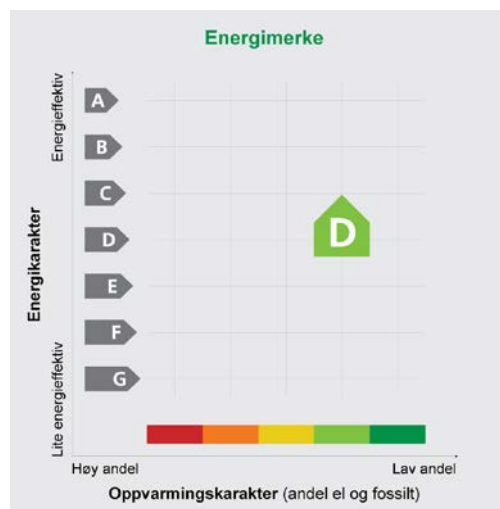
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.

Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

ENERGIATTEST



Adresse	Margit Hansens gate 5
Postnr	0190
Sted	OSLO
Andels- /leilighetsnr.	/
Gnr.	230
Bnr.	458
Seksjonsnr.	2
Festenr.	
Bygn. nr.	81795215
Bolignr.	H0202
Merkenr.	A2014-482805
Dato	10.09.2014



Eier	Torgren Jakobsen
Innmeldt av	Torgren Jakobsen

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

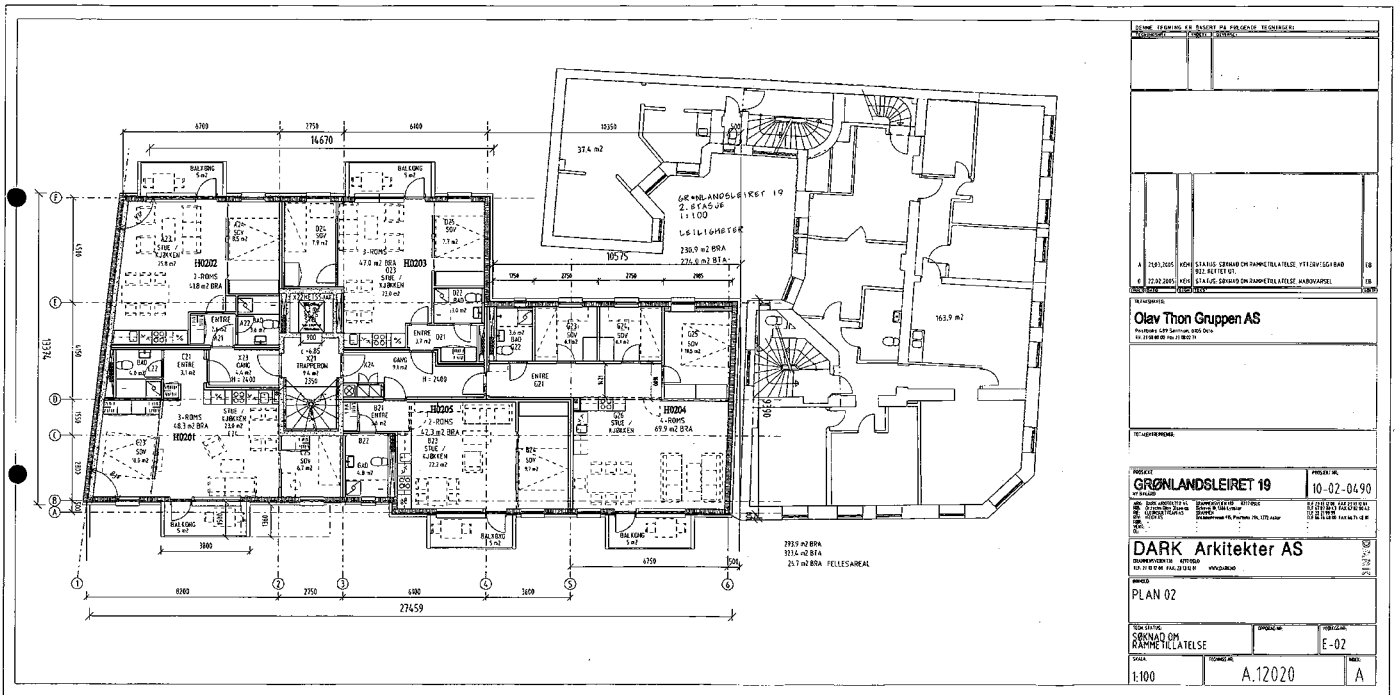
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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.





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 Saksbeh: Britt Eikholt
Oppgis alltid ved henvendelse

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 tilfredsstillende 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.



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Barnehage
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

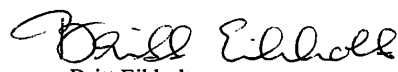
Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

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
avdelingshetsleder


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 Saksbeh: Ole Marius Manskow Løken Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

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



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA



BORI BBL
Tlf:63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro:6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb323, 2001 Lillestrøm

Generert 07.01.26
Vår ref.: 4183 / 2
Meglers ref.:
6030260021

Boligopplysninger

Seksjon	2	Bolignr	H0202
Boligselskap	4183 Eierseksjonssameiet Viva Grønland	Etasje	2.etg
Adresse	Margit Hansens gate 5, 0190 OSLO	Oppr.ant.rom	0
Eier(e)	Kristian Langvann	Bygningstype	

Fellesutgifter

Månedlig fakturering. Ikke medlem av sikringsordninger.

Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-01	2026-02	2026-03	2026-04	2026-05	2026-06
Felleskostnader	2728	2728	2728	2728	2728	2728

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 215,00
Formue	kr 6 781,00	Utgifter	kr 0,00

Merknader

Organisasjonsform: Eierseksjonssameie

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

Dyrehold: Se husordensreglene punkt 11.1



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 henses 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 tillatt 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 balkonggjerd. 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 parabolere 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 lukte.
- 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 henses i fellesområder ute og inne vil bli fjernet uten varsel



11. DYREHOLD

- 11.1. Man må søke styret om godkjenning 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 utrykningskjøretøy!

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, meglings, 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 gjentakende.
- 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.

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 karmen
- 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 brannvernustyr, 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 tvangsfullbyrdsloven 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 seksjonseierens 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 seksjonseierens 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, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i felleskap 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 besluttet, 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 seksjonseierens 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 avstemning 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 av 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.

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, saklisten 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 an vise 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 brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beoer 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 verdikninger 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 nødllys i fellesområdene

Sameiet fikk i forbindelse med inspeksjon av brann-anlegg i 2024 merknader om manglende nødllys i oppgangene. Videre har vi hatt en del utgifter med eldre armaturer og lyspærer. Vi skiftet derfor ut en del eldre lys- og nødllys-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 rettviseende 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. Budsjetten er basert på ingen økning i innbetaling av felleskostnader.

Budsjetten 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

Eierseksjonssameiet Viva Grønland
Alle beløp i NOK

	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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 4 Konsulent tjenester

	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 konsulent tjenester	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
Søpeltømming/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

<u>Forskuddsbetalte felleskostnader</u>	<u>10 578</u>
Forskudd fra kunder	10 578

Strøm desember	5 423
<u>Fjernvarme desember</u>	<u>34 994</u>
Andre påløpte kostnader	40 417

Avsatt Styrehonorar 2023/2024	50 000
<u>Avsatt AGA 2023/2024</u>	<u>7 050</u>
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
 Strøm, Per Harald

Navn Dato
Heffernan, Anders A 2025-04-29

Identifikasjon
 Heffernan, Anders A

Navn Dato
Mellingen, Vegard Kormeset 2025-04-11

Identifikasjon
 Mellingen, Vegard
Kormeset

Revisoren AS

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 rettviseende 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 rettviseende 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.

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

 Strøm, Per Harald

Identifikasjon

 Heffernan, Anders
Andreassen



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



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. Avgrensning

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, beplantning, 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 bygningssetaten 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 m²

Felt E: 450 m²

Felt F: 450 m².

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 avgrensnes fra offentlig areal med porter, nivåforskjeller, murer, beplantning 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 utnyttning

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 m².

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 m².

5.3 Felt C. Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning

Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 10 000 m².

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 m² T-BRA. Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 2 000 m².

5.5 Felt D. Byggeområde for bolig, forretning, bevertning

Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 20 700 m².

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 m² i felt E.
Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 9 400 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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, allmenntilgjengelig 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, beplantning 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

9.1 Bilvaskehall – 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

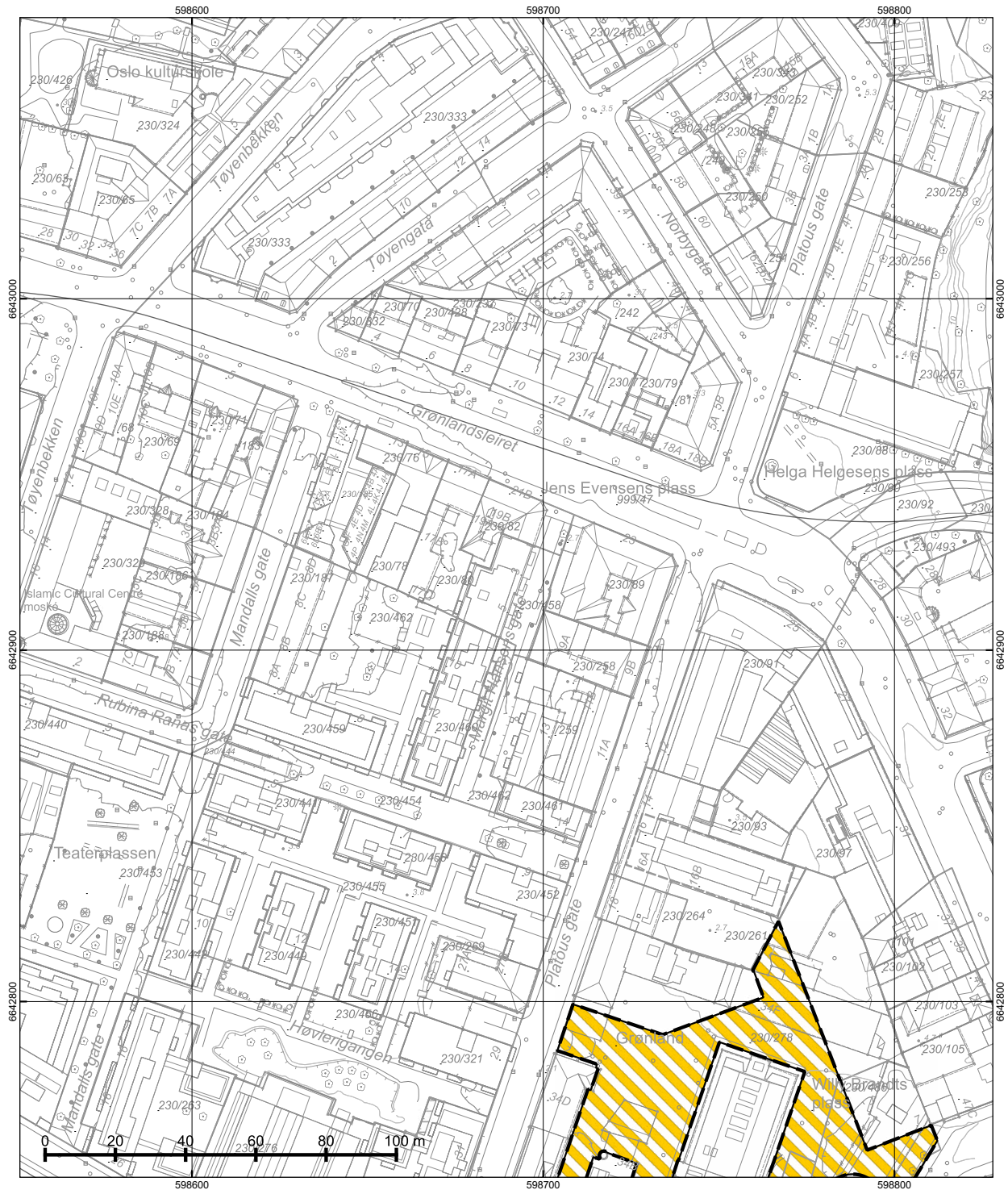
Planen for gågate og torg skal foreligge til godkjenning før rammetillatelse gis for bygninger som ligger inntil gågate og torg.

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

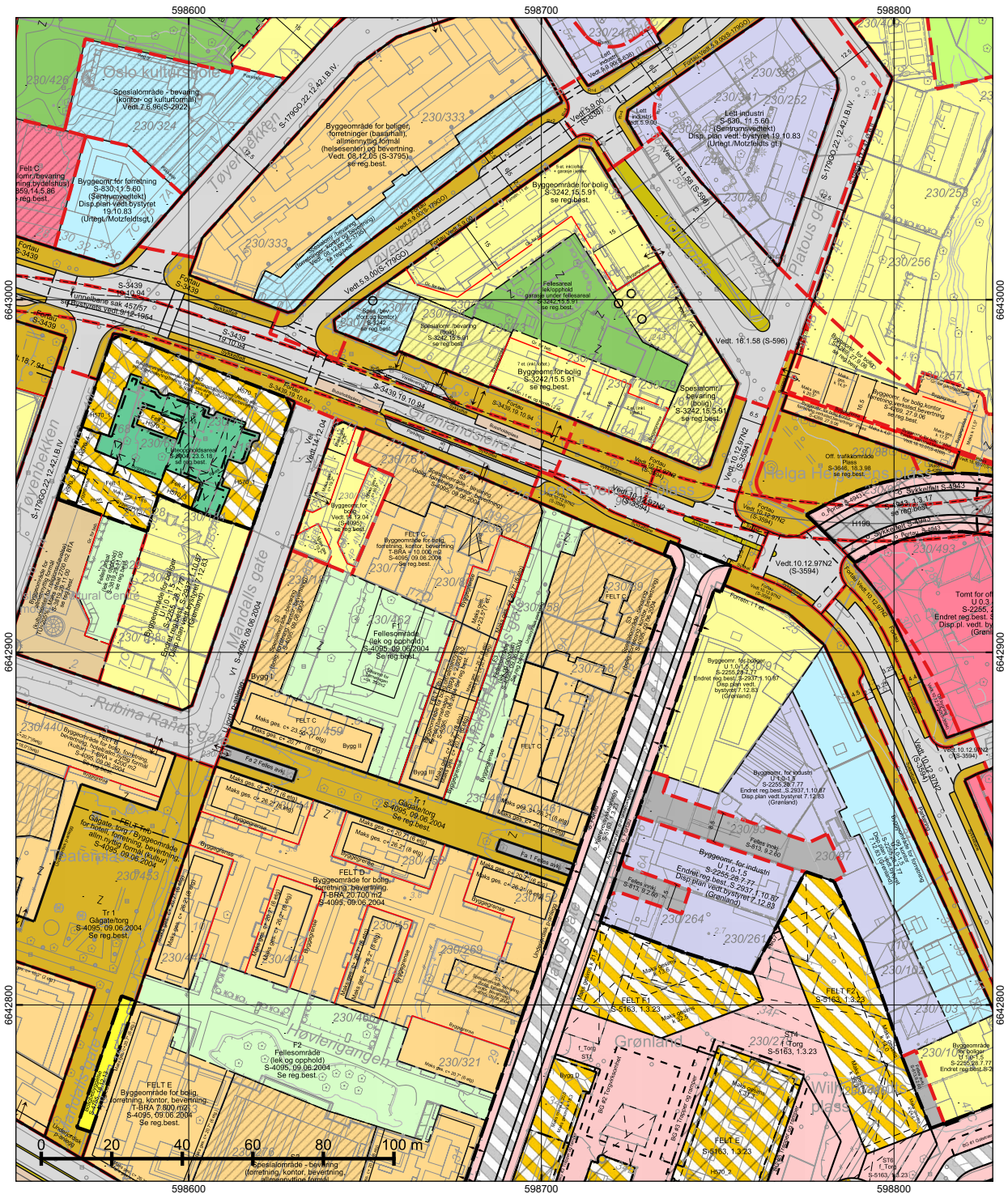
Planområdet ligger innenfor område hvor Oslo Energi har konsesjon for fjernvarme. I forbindelse med søknad om rammetillatelse vurderer bygningsmyndigheten om tilknytningsplikt skal gjelde.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 07.01.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p>	<p>Reguleringskart</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak. 		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtsituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>PlottID/Best.nr: 151404/ 86524615</p> <p>Adresse: Margit Hansens gate 5</p> <p>Gnr/Bnr: 230/458</p>	<p>Deres ref.:</p> <p>Kommentar:</p>	



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.01.2026
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

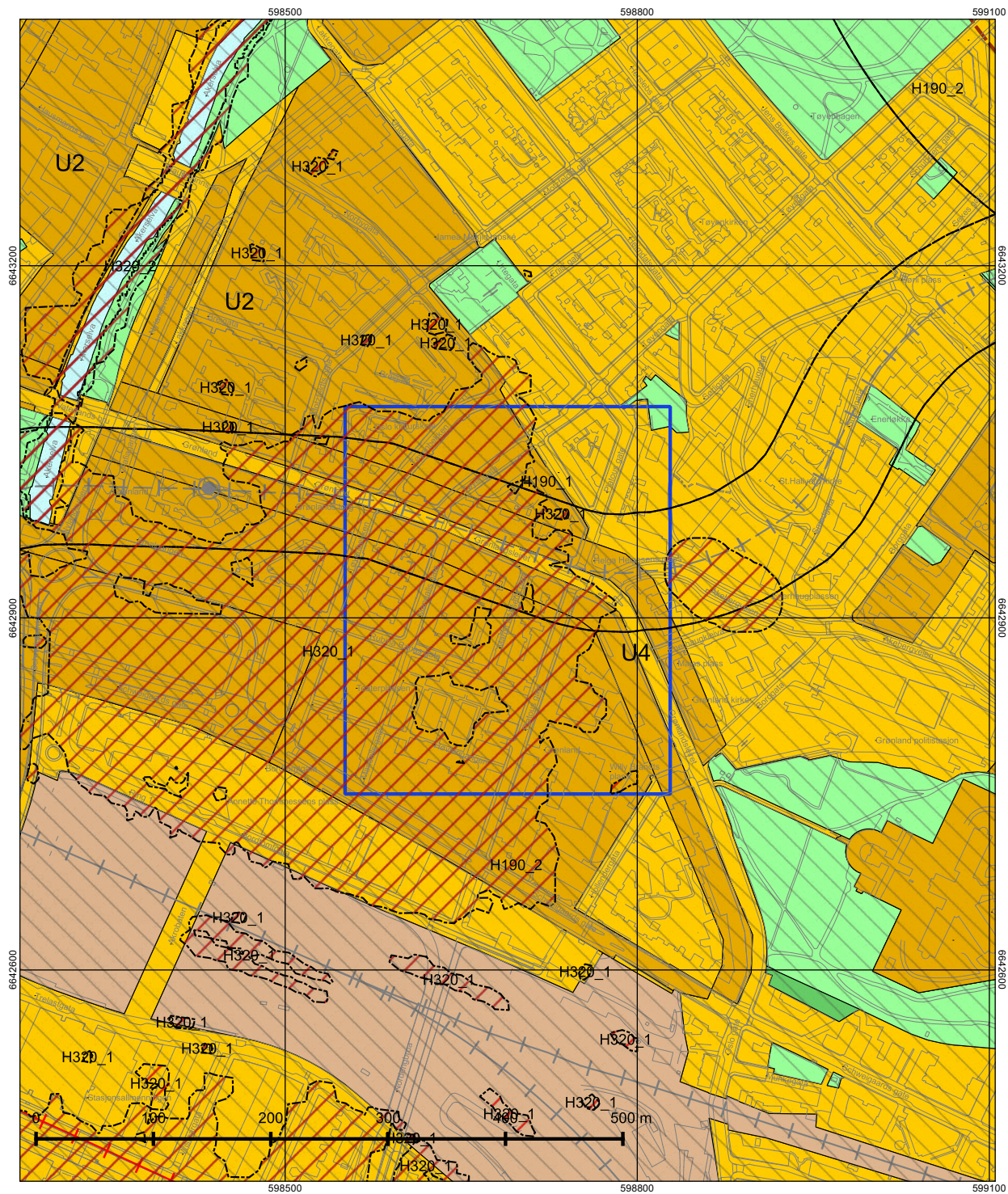
Reguleringskart	
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 151404/ 86524615	Deres ref.:
Adresse: Margit Hansens gate 5	Kommentar:
Gnr/Bnr: 230/458	

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtsituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		RpFareSone
	70 - Felles avkjørsel		RpFareGrense
	72 - Felles lekeareal		70 - Felles avkjørsel
	74 - Felles gårdsplass		76 - Felles underjordisk anlegg
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		311 - Annet veiareal
	120 - Forretning m.tilh.anlegg		312 - Fortau
	121 - Forretning og kontor		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	140 - Bolig/forr./kontor		325 - Veigrunn i tunnel
	144 - Forr./bolig		913 - Formålgrensning
	150 - Industri m.tilh.anlegg		930 - Reguleringslinje
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		936 - Regulert fotgjengerovergang
	170 - Privat institusjon		964 - Regulert u-gradgrense
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Formålgrense
	311 - Annet veiareal		Plangrense (gammel lov)
	312 - Fortau		Plangrense (ny lov)
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi		RpRegulertHøyde
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		Feltinndeling
	316 - Gatetun/gågate		Grense for bebyggelse
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Byggegrense
	330 - Parkering/utfartsparkering		Beregnet senterlinje veg
	335 - Torg		Bygningens avgrensning i beb. plan
	936 - Regulert fotgjengerovergang		Bygning som forutsettes revet
	1110 - Boligbebyggelse		Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	1600 - Uteoppholdsareal		Byggegrense
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Bebyggelse som inngår i planen
	2011 - Kjøreveg		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	2012 - Fortau		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	2013 - Torg		Oppheving av eiendomsgrense
	2017 - Sykkelveg/-felt		Inn-/utkjøring
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		Avkjørsel
	2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	661 - Spesialområde bevaring forretning		
	662 - Spesialområde bevaring kontor		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	665 - Spesialområde bevaring offentlig		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo
 Dato: 07.01.2026
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 151404/86524615
 Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Kristian Langvann

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2021
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Margit Hansens Gate 5

0190 Oslo

0301-230/458/0/2

Fremtind

Meglere oppdragsnummer: 6030260021 1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Noen knuste gulvflis, noen sprukkede fuger på gulv.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: Lagt ny fugemasse på gulvfliser for å fylle 'tomrom' mellom fliser.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Sofienberg Rør

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av nytt dusjbatteri og nye dusjdører

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

2



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Ja**

Leiligheten ble behandlet med gift mot kre 2 ganger i 2022-tidlig 2023, og det har ikke vært observert kre i leiligheten siden. Det finnes kre i sameiets kjeller/bodareal.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Anticimex

Beskrivelse av arbeidet: Utlegging av giftåte til kre i leilighet

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Rett Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av ny sikring for induksjonsplatetopp, opplegging av ny kontakt til lys på kjøkken, flytting av kontakt til ventilator.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt



29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Charlotte Koppervik
MARGIT HANSENS GATE 5

Dato: 07.01.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86524615
8920941

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.230 BNR. 458

Vi viser til bestilling av 20260107 for MARGIT HANSENS GATE 5.

GNR. 230 BNR. 458

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 22.02.2007.

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

620 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

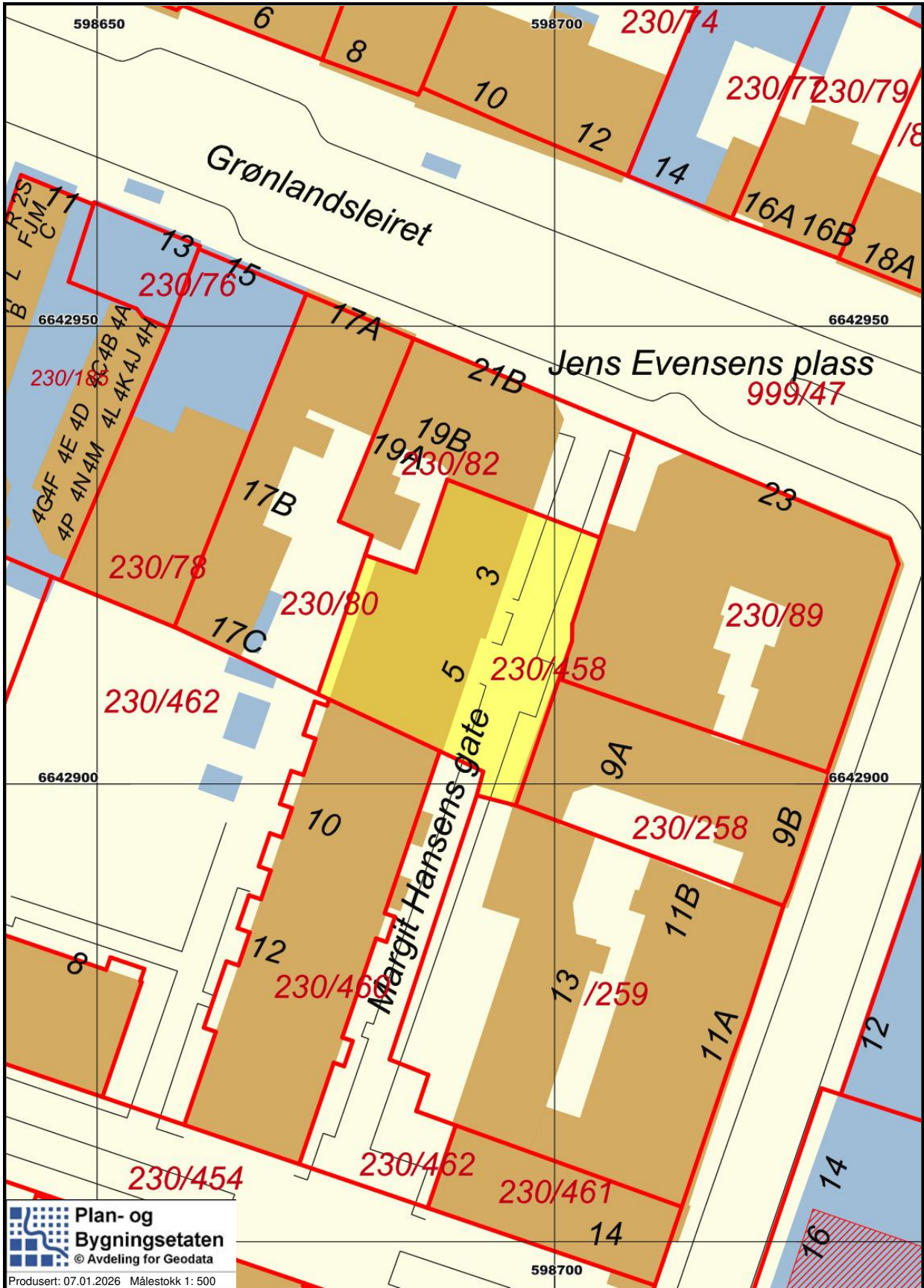


Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003 05 58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no





Skatteetaten

Dato
07.01.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 230 Bnr 458 Fnr 0 Snr 2

Eiendommens adresse:

Margit Hansens gate 5, 0190 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig: kr 1 161 042
Som sekundærbolig: kr 4 644 169

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Oslo kommune
Plan- og bygningsetatenDoknr: 669386 Tinglyst: 23.08.2007
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Saksnr.:200612075-24

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 230/82, 89, 187, 258, 259, 321, 440, 441, 442, 449,
450, 451, 452, 454, 458, 459, 460, 461, 462 OG 530/1

1. FELLESAREAL – UNDERJORDISK PARKERINGSANLEGG:
Gnr. 530 bnr. 1 skal være til felles bruk for gnr. 230 bnr. 321, bnr. 440, bnr. 441 bnr. 442,
bnr. 449/ bnr. 450/ bnr. 451/ bnr. 452/ bnr. 459/ bnr. 460 og bnr. 461/
2. PARKERING FOR BIL:
Gnr. 230 bnr. 459 skal ha bruksrett til 24 plasser på gnr. 530 bnr. 1.
Gnr. 230 bnr. 460 skal ha bruksrett til 30 plasser på gnr. 530 bnr. 1.
Gnr. 230 bnr. 461 skal ha bruksrett til 11 plasser på gnr. 530 bnr. 1.
3. BODER:
Gnr. 230 bnr. 459 skal ha bruksrett til 39 boder à 3 m² og 52 boder à 5 m² på gnr. 530 bnr. 1.
Gnr. 230 bnr. 460 skal ha bruksrett til 33 boder à 3 m² og 64 boder à 5 m² på gnr. 530 bnr. 1.
Gnr. 230 bnr. 461 skal ha bruksrett til 7 boder à 3 m² og 28 boder à 5 m² på gnr. 530 bnr. 1.
4. FELLESAREAL – LEK OG OPPHOLD:
Gnr. 230 bnr. 462 del av (vestre teig av eiendommen) skal være til felles bruk for gnr. 230
bnr. 187, bnr. 459 og bnr. 460, som vist med blå farge på vedlagte kart.
Barnehagen som ligger på gnr. 230 bnr. 460 forbeholdes bruksrett til del av vestre teig på dagtid.
Arealet fremkommer på godkjent utomhusplan, benevnt landskapsplan med tegningsnr.
L-5116-001.

Gnr. 230 bnr. 462 del av (østre teig av eiendommen) skal være til felles bruk for gnr. 230
bnr. 82, bnr. 89, bnr. 258, bnr. 259, bnr. 458, bnr. 459/ bnr. 460 og bnr. 461, som vist med gul
farge på vedlagte kart. *hva + 87?*
5. BALKONGER OVER ANNEN EIERS GRUNN:
Gnr. 230 bnr. 459 og bnr. 461 skal ha rett til å ha balkonger over grense mot syd på gnr. 230
bnr. 454.
6. REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD:
Gnr. 230 bnr. 459, bnr. 460, bnr. 461 og gnr. 530 bnr. 1 skal gjensidig rett til bruk av nødvendig
grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger/parkeringsanlegg.
7. VANN- OG AVLØPSANLEGG:
STIKKLEDNING GJENNOM ANNEN EIERS GRUNN
Gnr. 230 bnr. 460 og bnr. 461 (ledningseiere) gis rett til å legge stikkledninger for vann og avløp
med nødvendige kummer gjennom gnr. 530 bnr. 1 (grunneier) frem til hovedledninger i Platous
gate og Mandalls gate.

Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og
reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller
gjøre ledningene utilgjengelige.
8. VANN- OG AVLØPSANLEGG:
FELLES STIKKLEDNING
Gnr. 230 bnr. 459 (ledningseier) gis rett til å knytte seg til felles stikkledninger for vann fra

Side 2 av 4

eiendommene gnr. 230 bnr. 321, bnr. 440, bnr. 441, bnr. 442, bnr. 449, bnr. 450, bnr. 451 og bnr. 452 (ledningseiere).

Gnr. 230 bnr. 460 og bnr. 461 (ledningseiere) har liggende felles stikkledninger for vann- og avløp fra hovedledninger i Platous gate og Mandalls gate.

Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for ledningenes drift og vedlikehold.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
230	321, 440, 441, 442, 449, 450, 451, 452, 454, 459, 460, 461, 462
530	1

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

Underskrifter:

For eiend.: 230/321: Oslo 14/8-07 Catherine Ulsnes / CATHERINE ULSNES
 Sted Dato SAMEIE TEATERKVARTALET BYGN 7 Org.nr. 9 siffer 991 373 756
 Hjemmelshaver

For eiend. 230/449: Oslo 9/8-07 Jarle Framnes / JARLE FRAMNES
 Sted Dato Rovat F. Kriksen / ROVATO KRISTENSEN
 Hjemmelshaver Org.nr. 9 siffer 991 373 780

For eiend. 230/450: Oslo 9/8-07 Cecilia Moberg / CECILIA MOBERG
 Sted Dato Lars Nerbråten / LARS NERBRÅTEN
 Borettslaget Teaterkvartalet Bygn 10 Org.nr. 9 siffer 988 357 685
 Hjemmelshaver

For eiend. 230/451: Oslo 14/8-07 Sindre Tundberg / SINDRE TUNDBERG
 Sted Dato Bjørn-Norsten Bjørland / BJØRN-NORSTEN BJØRLAND
 Hjemmelshaver Org.nr. 9 siffer 991 346 686

Side 3 av 4

For eiend.: 230/441,
 452, 454, 459, 460, 461,
 462

530/1

OSLO 21.8.07 *Peter Nuhli* 938315795

Sted	Dato	De nye Grønlandskvartalene Hjemmelshaver	Org.nr. 9 siffer
------	------	---	------------------

For eiend. 230/440:

OSLO 14/8-07 *Vibeke Bliz Stensland* *VIBEKE BLIZ STENSLAND*
Magnus R. Størke *MAGNUS R. STØRKE*

Sted	Dato	Sameiet Teaterkvartalet Bygg 8 Hjemmelshaver	Org.nr. 9 siffer 990 531 579
------	------	---	------------------------------

For eiend. 230/441:

OSLO 9/8/07 *HARALD HOISER* *GER ARNE FRENSTAD*
Lars Arne Frenstad *Ger Arne Frenstad*

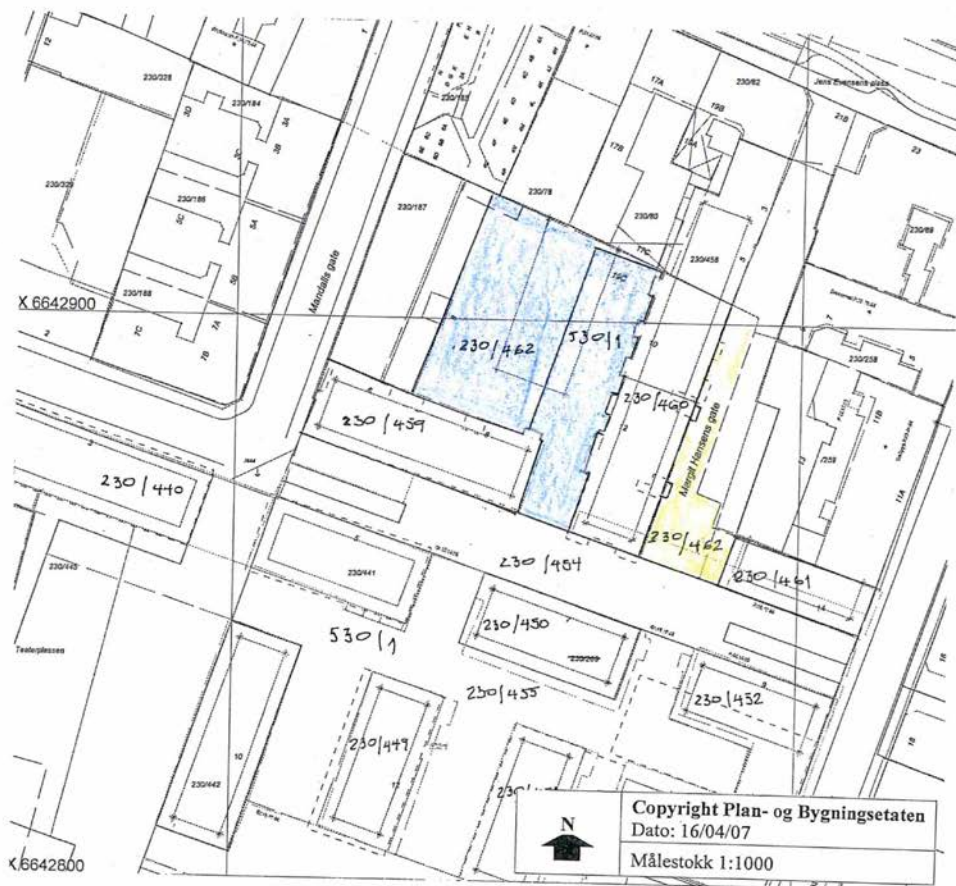
Sted	Dato	Teaterkvartalet Bygg 9 Borettslag Hjemmelshaver	Org.nr. 9 siffer 988 357 308
------	------	--	------------------------------

For eiend. 230/442:

OSLO 9/8/07 *ROBERT HEURIKSEN* *TERJE NESS*
Robert Heuriksen *T. Ness*

Sted	Dato	Sameiet Mandalls gate 10 Hjemmelshaver	Org.nr. 9 siffer 990 342 354
------	------	---	------------------------------

Side 4 av 4



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Org.nr.: 971 040 823Doknr: 339947 Tinglyst: 20.04.2007
STATENS KARTVERK

Saksnr.:200603778

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 230/80, 82, 89, 258, 259, 263 OG 458

1. REGULERT FELLESOMRÅDE (F3):
Gnr. 230 bnr. 82, 89, 258, 259 og 263 skal ha bruksrett til regulert fellesområde (F3 - lek/
opphold) på gnr. 230 bnr. 458 i samsvar med vedtatt reguleringsplan av 09.06.2004, S-4095.
2. REGULERT FELLESOMRÅDE (F3):
Gnr. 230 bnr. 89, 258, 259, 263 og 458 skal ha bruksrett til regulert fellesområde (F3 - lek/
opphold) på gnr. 230 bnr. 82 i samsvar med vedtatt reguleringsplan av 09.06.2004, S-4095.
3. GANGATKOMST:
Gnr. 230 bnr. 82 skal ha bruksrett til gangatkomst fra regulert fellesområde på gnr. 230 bnr. 458
over gnr. 230 bnr. 458 langs dennes søndre grense, videre over gnr. 230 bnr. 80 langs dennes
østre grense frem til gnr. 230 bnr. 82.
4. REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD:
Gnr. 230 bnr. 82 og gnr. 230 bnr. 458 skal ha gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for
reparasjon og vedlikehold av bygninger.
5. VANN- OG AVLØPSANLEGG:
STIKKLEDNING GJENNOM ANNEN EIERS GRUNN
Gnr. 230 bnr. 458 (ledningseier) gis rett til å ha liggende stikkledninger for vann og avløp med
nødvendige kummer gjennom gnr. 230 bnr. 82 (grunneier) frem til hovedledninger i
Grønlandsleiret.

Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og
reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller
gjøre ledningene utilgjengelige.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer Bruksnummer
230 80, 82, 458Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og
bygningsetaten.

Underskrifter:

For eiend.
230/80, 82, 458:
OLAV THON

917 307 318

Sted

Dato

Thongård AS
HjemmelshaverOrg.nr.
9 siffer

Begjæringskjemaet sendes til Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten, Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo	<input type="checkbox"/> Begjæring om oppdeling i eierseksjoner <input type="checkbox"/> Begjæring om resekjonering
---	--

Etter tinglysingen skal begjæringskjemaet returneres Plan- og bygningsetaten for videreekspedering til rekvisent.

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	230	82 458		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ¹⁾	Navn	Seksjonsnr. ²⁾	Ideell andel ³⁾
917307318	Thongård AS		1/1



Doknr: 361937 Tinglyst: 30.04.2007
STATENS KARTVERK

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾
1	B	49	B	11	B	41	B	21	B	47	B	31			
2	B	41	B	12	B	47	B	22	B	70	B	32			
3	B	47	B	13	B	70	B	23	B	42	B	33			
4	B	70	B	14	B	42	B	24	B	61	B	34			
5	B	42	B	15	B	92	B	25	B	60	B	35			
6	B	96	B	16	B	47	B	26	N	216		36			
7	B	47	B	17	B	70	B	27				37			
8	B	70	B	18	B	42	B	28				38			
9	B	42	B	19	B	49	B	29				39			
10	B	49	B	20	B	41	B	30				40			
SUM BRØK		553		SUM BRØK		541		SUM BRØK		496		SUM BRØK			
SUM BRØK (TELLERE)		1590		= NEVNER I SAMEIEBRØKEN											

4. Supplerende tekst ⁷⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved resekjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

Rettet etter avtale med Henning Michaelson Bolvaag Forvaltning AS
 Anne Syretveit

5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller <input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i bygningen.
c)	<input checked="" type="checkbox"/> inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	<input checked="" type="checkbox"/> bruksenheters formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller <input type="checkbox"/> det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	<input checked="" type="checkbox"/> ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	<input checked="" type="checkbox"/> areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	<input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	<input checked="" type="checkbox"/> hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom, eller <input type="checkbox"/> boligseksjonen er en fritidsbolig, eller <input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	<input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)
UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTA URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.	


6. Tegninger m.v.
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter			
Sted og dato	Underskrift ⁸⁾	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner ⁹⁾
Oslo, 15.06	<i>Torje M. Haugbrø</i>	Thongård AS	

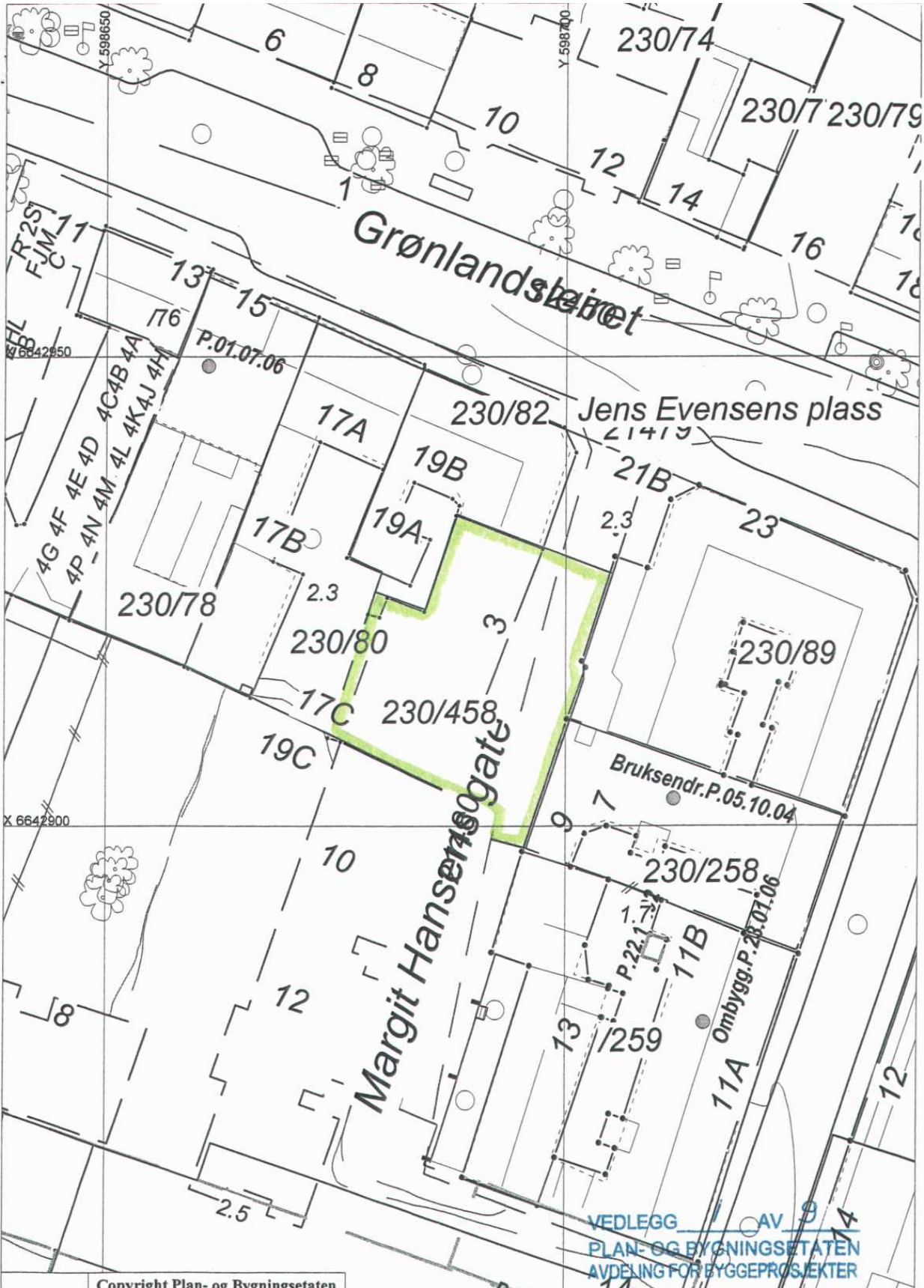
Påført etter avtale med Torje M. Haugbrø
 Anne Synnøve

i hht. fullmakt

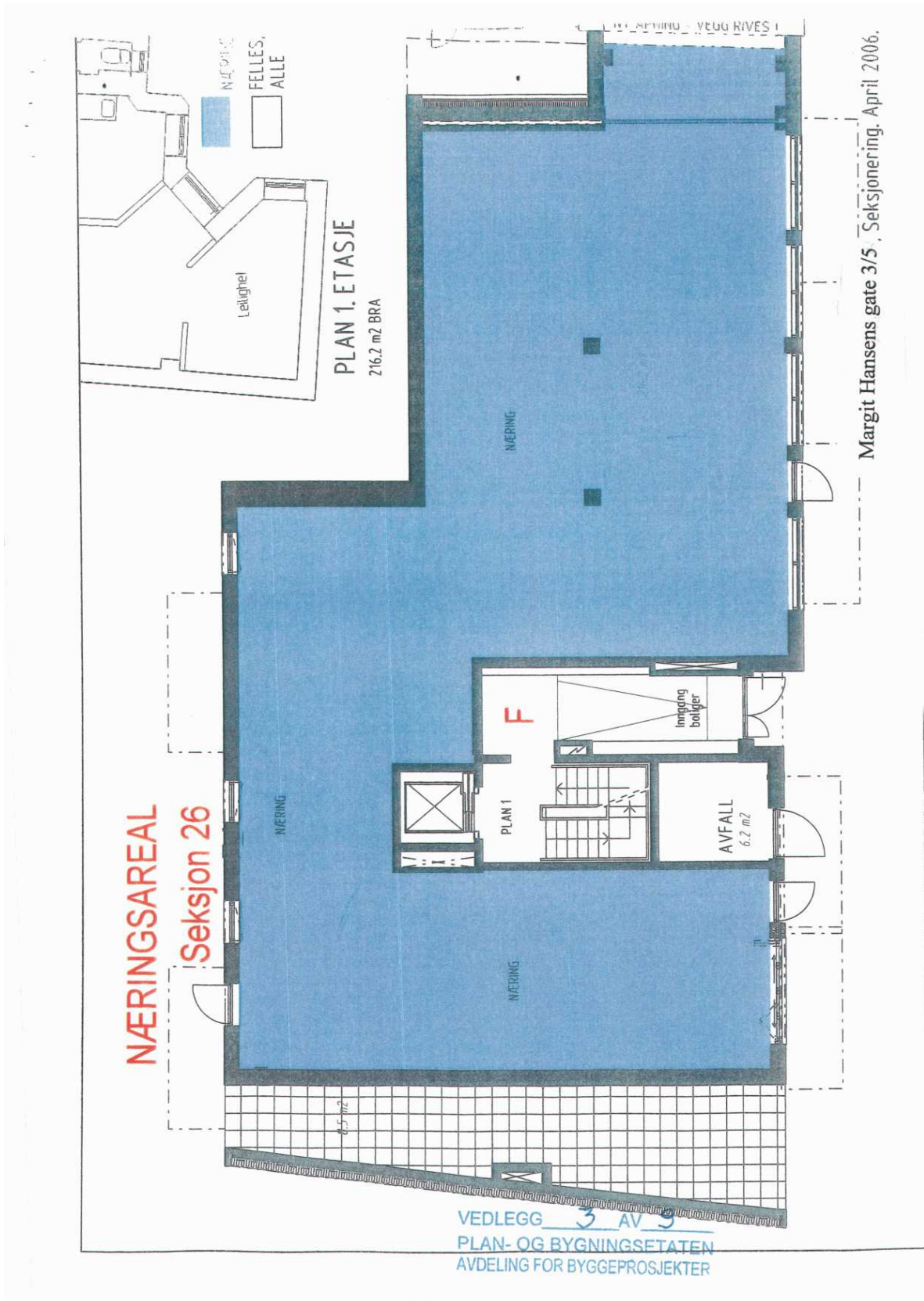
8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering ¹⁰⁾		
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12) eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)		
Sted og dato	Underskrift ¹¹⁾	Navn gjentas med blokkbokst.

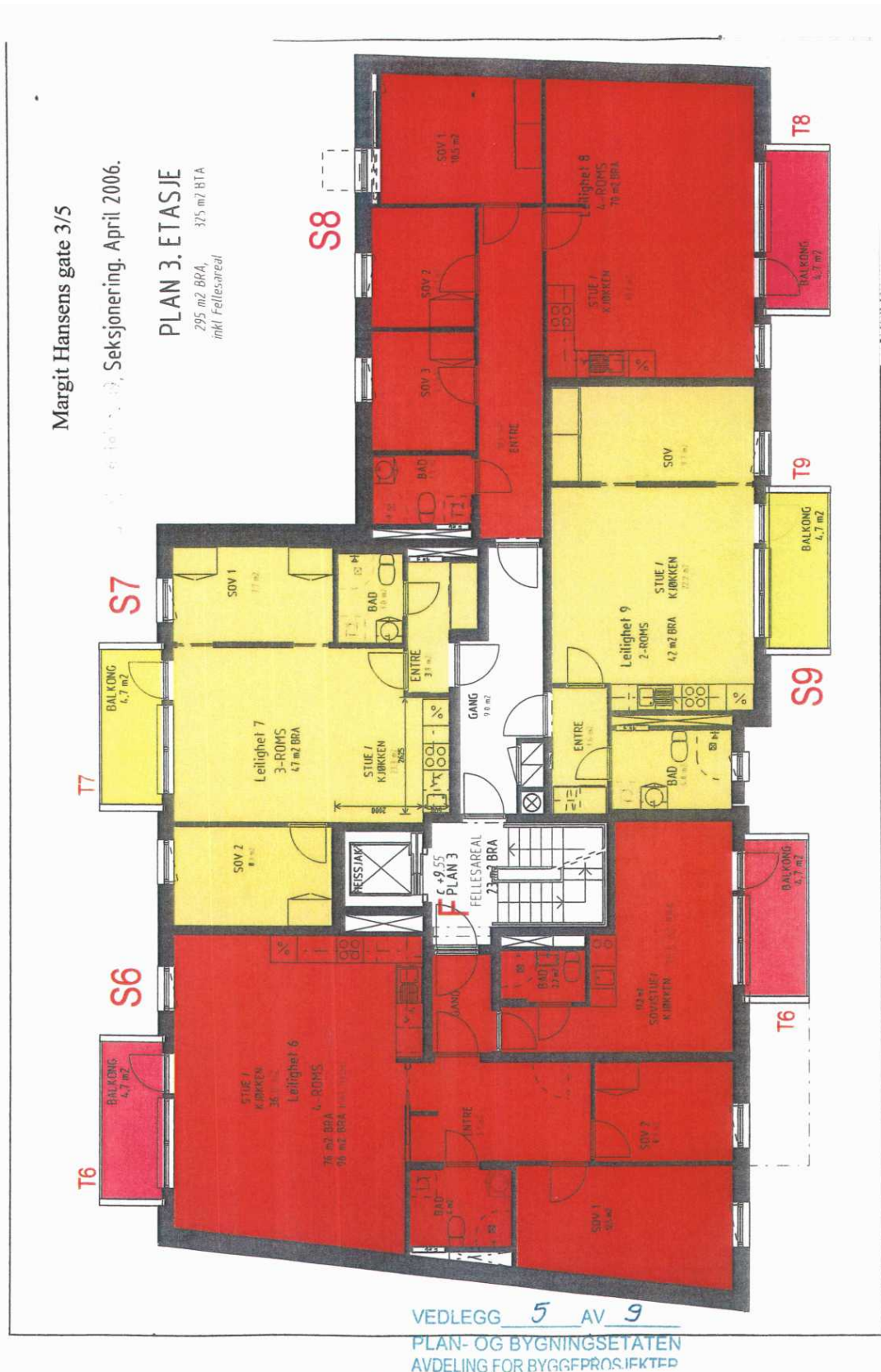
9. Kommunens tillatelse til seksjonering			
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ¹²⁾			
<input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt			
Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:			
Gårdsnr.	Bruksnr. 458	Festenr.	Seksjonsnr.
230	82		1-26
i Oslo kommune			
Dato	Underskrift	Stempel	
29/3-07	<i>Mona Johansen</i>	 Plan- og bygningsetaten AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER	

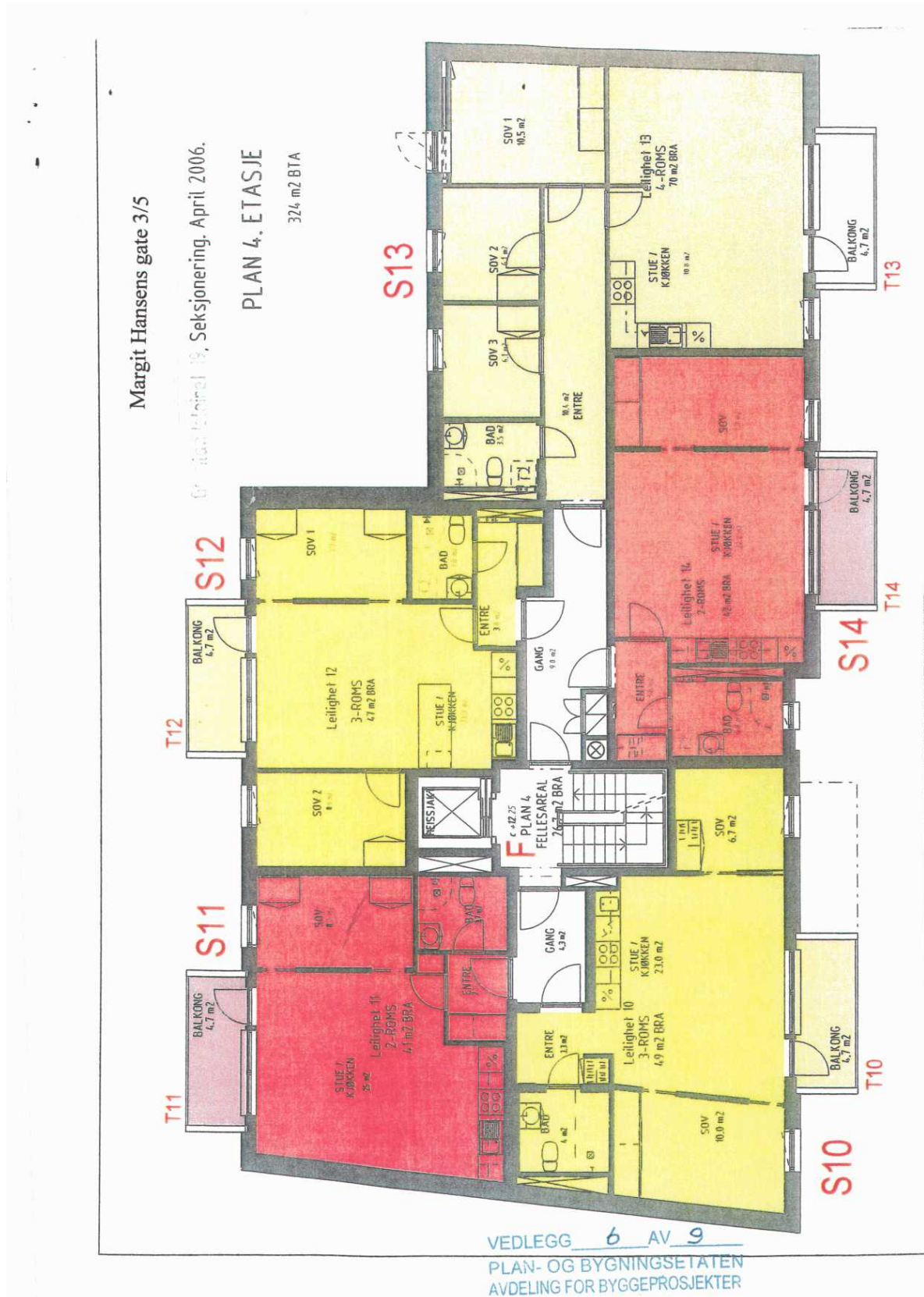
Noter:
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkenes nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

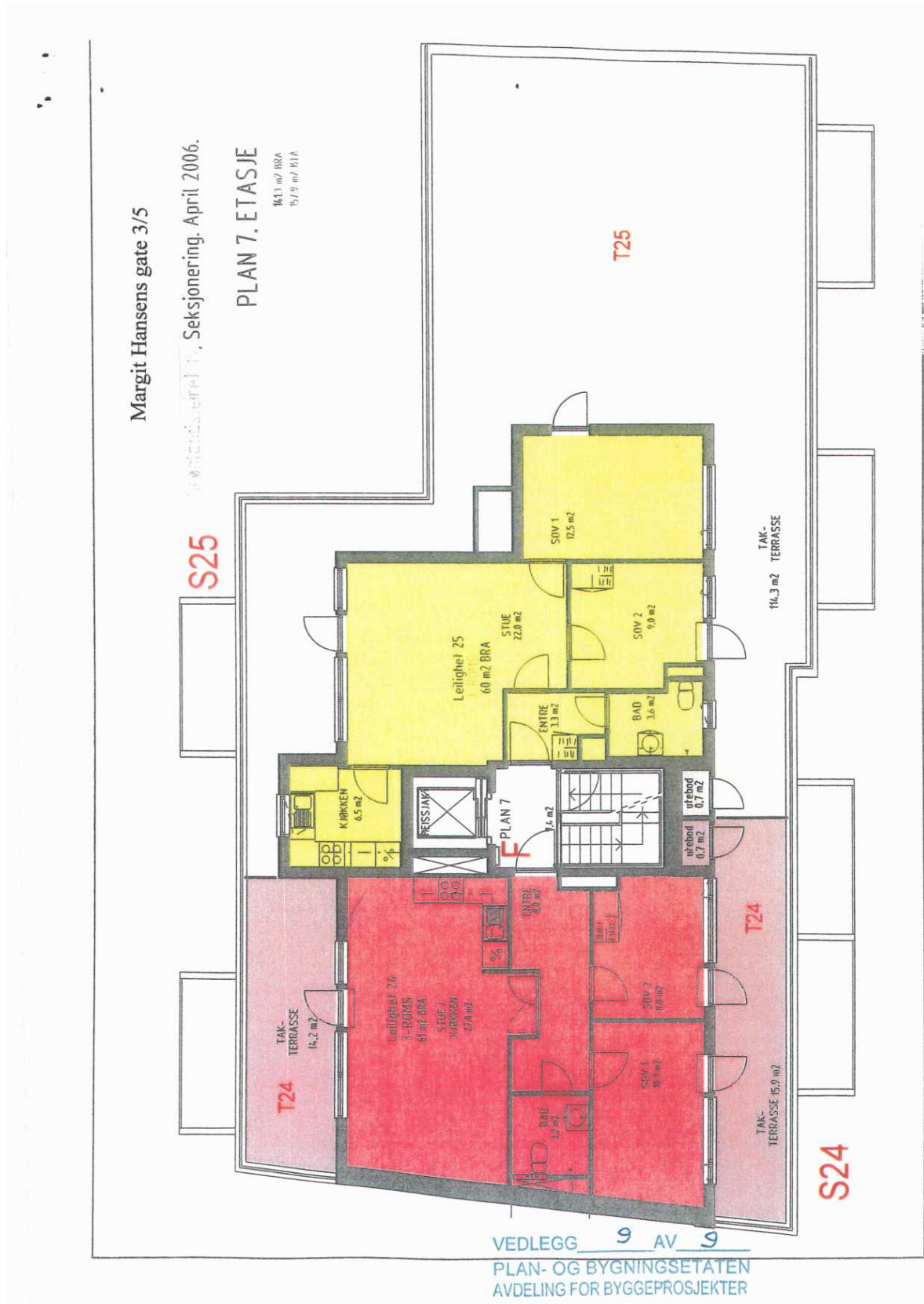














Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

① Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind



Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på sb1ostlandet.no, eller ring oss på 915 070 40.

Eff.rente 5,38 %,
2 mill., o/25 år,
kostnad kr 1.593.715,
totalt kr 3.593.715.



Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg &

Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordeningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordeningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglernes tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd: Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187 Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én** fordi forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg "**kontakt meg!**" i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler **1**

SpareBank **1**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Bindende bud på eiendommen

Margit Hansens gate 5, 0190 OSLO

Gnr 230, bnr 458, snr 2, , i Eiersseksjonssameiet Viva Grønland med orgnr.: 991372253 i Oslo kommune.

Oppdragsnr. 6030260021

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja Nei

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap)

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Notater

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.



Charlotte Koppervik
eiendomsmeglerfullmektig

Telefon: 962 01 678
E-post: 962 01 678

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet