VEDTEKTER FOR GRØNLANDSLEIRET 59 BRL

Etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39.

Nærværende vedtekter er vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 9.02.16 og erstatter vedtekter av 05.2.16.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Grønlandsleiret 59 Brl. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom. Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 19 andeler, pålydende kr 5.000,-. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere. Unntak gjelder for stifter av andelene, evnt. og dennes rettsetterfølger, som kan eie andeler i medhold av brl. § 2-12.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

Bestemmelsen kan ikke endres uten tilslutning fra samtlige andelseiere.

2.2 Eierskifte[1]

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.[2]

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.[3]

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt[4]

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (andelseier har også ansvaret for skifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av tidligere andelseier.

Andelseier er erstatningsansvarlig etter brl. §§ 5-13 og 5-15 for tap som følge av at vedlikeholdsplikten ikke er oppfylt.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt[5]

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

Vedlikeholdsutgifter inngår som lagets felleskostnader, og fordeles på andelseierne etter andelsbrøken. Unntak gjelder for andelene knyttet til loftsleiligheter under bygging inntil midlertidig brukstillatelse foreligger. (jf. 5.1)

Bestemmelsen kan ikke endres uten tilslutning fra samtlige andelseiere.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av bygge og finansieringsplanen. Dette gjelder likevel ikke for andeler som er knyttet til loftsleiligheter inntil midlertidig brukstillatelse for disse leilighetene foreligger. Fordelingen skal justeres dersom oppmåling av loftsleiligheter etter ferdigstillelse endrer grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Bestemmelsen kan ikke endres uten tilslutning fra samtlige andelseiere.

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser[6] for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

Dersom en andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge adelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om slag skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

6.2 6.2 Fravikelse

Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendom-

men, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og borettslagsloven § 5-23.

7 Generalforsamling

7.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler. Unntak fra hovedregel gjelder for stifter, evnt. dennes rettsetterfølger, som har èn stemme per andel som selskapet eier.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem som har talerett. Også styremedlemmer og leiere av bolig har rett til å være tilstede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

7.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

7.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andel. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

7.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst 8 dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- konstituering
- godkjenning av styrets årsberetning
- godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- valg av styremedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

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

7.8 Styremedlemmer

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Borettslaget skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer.[7] Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styrets leder velges særskilt.

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av borettslagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingen, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie
- salg eller kjøp av fast eiendom
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene

7.10 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med opp til seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

7.11 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

7.12 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

8 Diverse

8.1 Revisjon

Laget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår

8.2 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven eller den enkelte bestemmelse stiller strengere krav.

9 Leiligheter under bygging

Loftsleiligheter er under bygging i regi av stifter. Andeler knyttet til leilighetene er stiftet. Det gjelder særskilte bestemmelser for økonomisk fordeling innad i laget inntil midlertidig brukstillatelse foreligger for leilighetene. Borettslaget har ingen rettigheter til loftet eller tilhørende andeler inntil leilighetene er ferdigstilt og overdratt til ny andelseier.

Tilstandsrapport

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

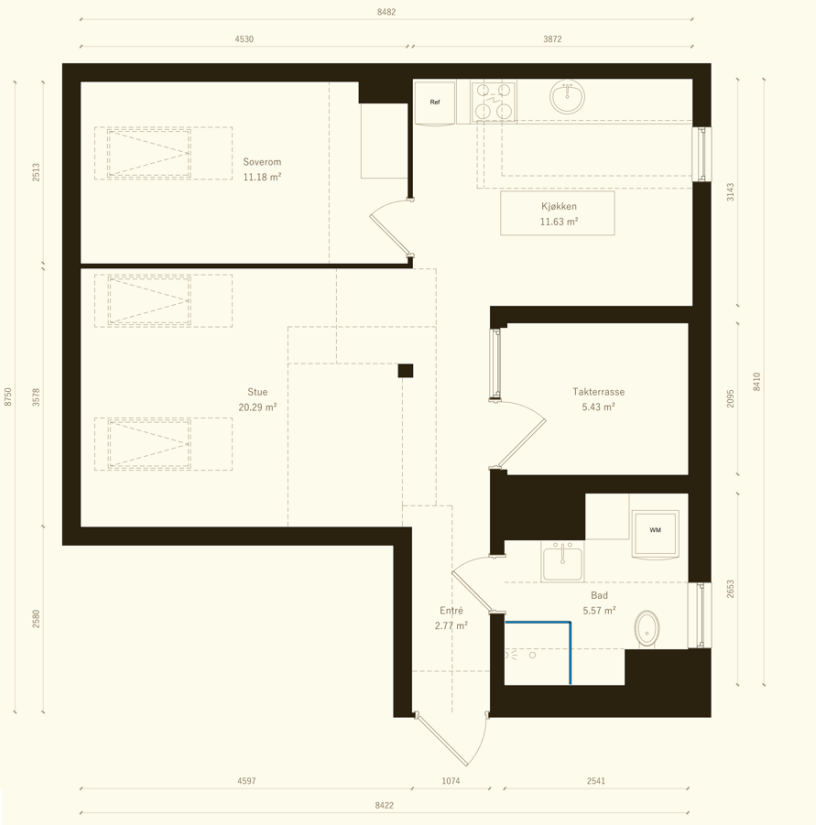
Grønlandsleiret 59 B, 0190 OSLO

OSLO kommune

gnr. 230, bnr. 108

Andelsnummer 18

Sum areal alle bygg: BRA: 43 m² BRA-i: 43 m²



Befaringsdato: 30.04.2026 **Rapportdato:** 06.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20463-2483 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** SS6986

Foretak: Oslo Takst og Eiendom AS **Takstingeniør:** Truls Herman Tofteng

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

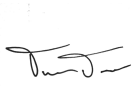
BO3D

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Medlem av

NITO

Rapportansvarlig



Truls Herman Tofteng
Uavhengig Takstingeniør
post@oslotakstogeiendom.no
454 46 080

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygning beliggende i Grønlandsleiret 59 B. Sentralt beliggende med nærhet til skoler, barnehager, offentlig transport og daglige servicetilbud. Samt nærhet til tur og rekreasjonsområder.

Bygning fra 1901. Grønlandsleiret 59 A og B - Utbygging av loft. Mottatt sak: 19.08.2015, Avsluttet: 09.06.2020

Bygningen er oppført med grunnmur av mur/natursteinskonstruksjon. Ytterveggene er oppført i mur med pusset og malt fasade. Yttertaket tekket med takstein. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett og har adkomst via offentlig vei.
Innvendig er det trapper mellom etasjene, etasjeskiller av bjelkelagskonstruksjon samt innvendige vegger oppført i teglstein og/eller treverk.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets/sameiets ansvarsområde, Utenom nærliggende bygningsdeler som må vurderes i henhold til forskrift. Det vises til årsberetninger, vedtekter og sameie/borrettslaget for opplysninger om oppgraderinger, vedlikehold, tilstand og fremtidige kostnader.

Boligens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.
På forespørsel kan plantegninger leveres i ulike formater som er kompatible med interiørarkitekters og arkitekters programvare.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

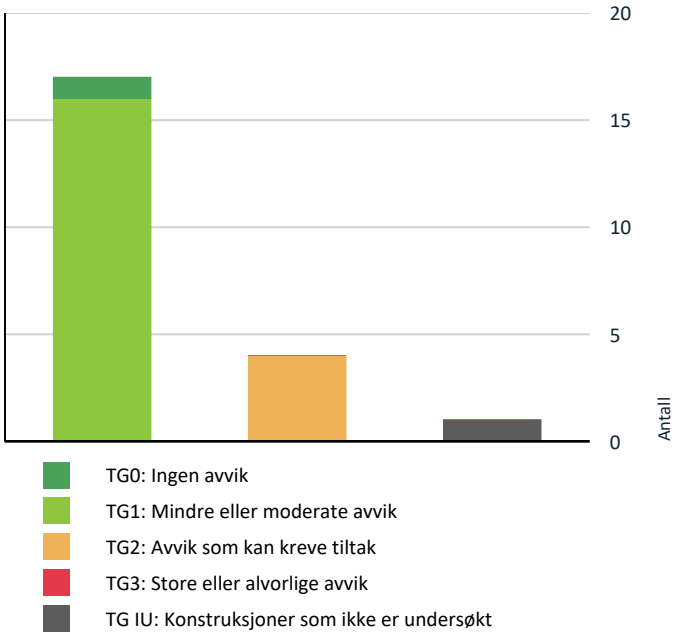
Leilighet

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

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon	Gå til side

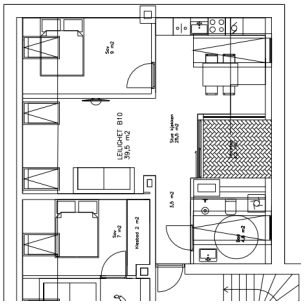
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1901

Kommentar
Grønlandsleiret 59 A og B - Utbygging av loft. Mottatt sak19.08.2015, Avsluttet: 09.06.2020

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på leiligheten ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se rapportens detaljerte punkter for eventuelle vedlikeholdsbehov.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av takstein. Taket er besiktiget fra terrasse.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra terrasse, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takstoler av treverk.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med karm og rammer i treverk, utstyrt med 2-lags isolerglass fra 2016.

Takvinduer med 3-lags isolerglass fra 2016.

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør med karm og rammer i treverk, utstyrt med 2-lags isolerglass fra 2016.

TG 1 Inngangsdør

Beskrivelse

Inngangsdør med brann- og lydklassifisering (B30/35 dB). Døren er utstyrt med sikkerhetslås og kikkehull.

TG 1 Takterrasse

Beskrivelse

Omtrent østvendt terrasse på 5,4 kvm med utgang fra stue/kjøkken.

Rekkverkshøyde: 126 cm
Støtter/innfesting:
Ikke synlig.

Tettesjikt er vurdert ut i fra alder grunnet tilgang.

Himmelretning er vurdert ut fra balkongdør.

Årstall: 2016

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsanalyserapport for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke fremlagt tilstandsanalyserapport for fellesdeler i bygget.
I henhold til NS3600 skal det gis TG 2 for manglende tilstandsanalyserapport for felles bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides/fremlegges en tilstandsanalyserapport for fellesdeler i bygget. Dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere/inneha.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv med parkett.
Vegger med glatt malt utførelse.

Tilstandsrapport

Himling med glatt malt utførelse.

Overflater på våtrom er vurdert i egen oppstilling.

Kjøkkenøy er montert etter byggeår av tidligere eier. Vær oppmerksom på at kjøkkenøyen ikke er fastmontert og står direkte på gulvet, noe som kan hindre gulvets naturlige bevegelser.

Årstall: 2016

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille i treverk:

Målinger er utført i stue/kjøkken og soverom. Det er ikke målt skjevheter som gir avvik i henhold til NS3600.

Det gjøres oppmerksom på at vurderingen kun omfatter to rom i etasjen, i henhold til NS3600.

Årstall: 1901

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med profilerte dørblader.

Årstall: 2016

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra: 2016.
Dokumentasjon: FDV og ferdigattest.

Referansenivå:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Årstall: 2016

LOFT > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater med flislagte vegger. Malt tak med innfelte downlights og høytallere.

Årstall: 2016

LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Overflater med fliser og rullestein i dusjsonen.

Høydeforskjell:
Fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: ca 38 mm.

Fall:
Det er målt fall til sluk i dusjsonen.
Det er målt fall på gulv fra dørterskel mot sluk.

Lokalt fall på valgte steder er målt med håndholdt vater/digitalt vater. Høydeforskjell sluk til gulvflis er målt med krysslaser.
Vær klar over at det kan forekomme noe vannoppsamling i dusjsonen grunnet rullestein.

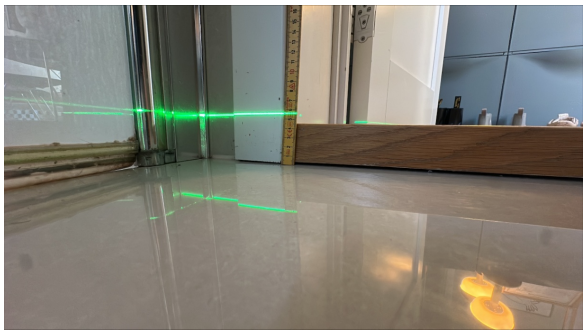
Årstall: 2016

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

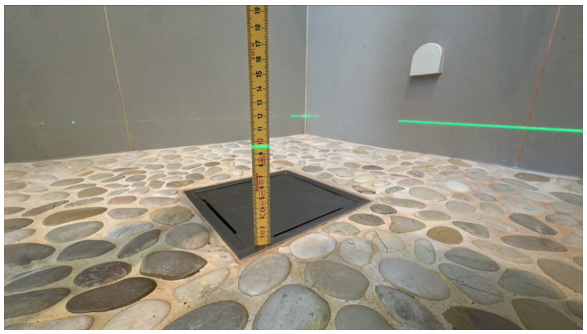
Det er påvist stedvis bomlyd og riss i fuger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Selv om bomlyd ikke nødvendigvis er et umiddelbart problem, bør området overvåkes nøye for å oppdage eventuell utvikling av sprekker i fliser eller videre utvikling av sprekker i fuger. Tiltak bør iverksettes dersom det oppstår tegn til skade, for å begrense videre utvikling og unngå følgeskader.



Høydeforskjell (flis ved terskel)



Høydeforskjell (sluk)

LOFT > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk i dusjsonen.

Membran:
Gulv: Underliggende banemembran, synlig klemt under klemring i sluk.
Vegger: Smøremembran

Årstall: 2016



Slu

Tilstandsrapport

LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med vegghengt toalett, servantinnredning med servant, ettgreps blandebatteri, blandebatteri/dusjarmatur, dusjdører i glass, plass og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2016

LOFT > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk gjennom avtrekksventil og tilluft gjennom luftespalte under dør.

Avtrekk blir kontrollert med papir/ark.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Spalteventil under dørbladet på badet er ca. 3-4 mm. SINTEF Byggforsk anbefaler 10 mm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For liten spalte under dørbladet reduserer lufttilførselen til badet og kan gi utilstrekkelig ventilasjon. Dette kan føre til høy luftfuktighet, kondens og risiko for mugg- og soppdannelse. Spaltehøyden bør økes i tråd med anbefalingene fra SINTEF Byggforsk (ca. 10 mm) for å sikre tilfredsstillende luftutveksling og fuktsikkerhet.



Papirtest

LOFT > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

TILLIGGENDE KONSTRUKSJONER:

Undersøkelse bak våtsone (dusjblandebatteri) fra tilstøtende rom: Utført fra entré.
Himling, visuell kontroll: Ikke mulig, leilighet på ett plan.
Bunnsvill, kontroll med fuktmåler: Utført.

Fuktsøk på overflater er utført i utsatte områder, med referanseverdi fra tørr sone.
Målingene er utført med Protimeter MMS2.

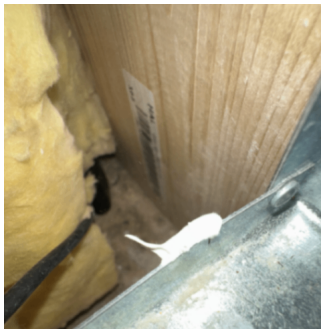
Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller påvist fuktskader.

HULLTAKING:
Det ble ikke foretatt hulltaking da det er innspeksjonsluke fra entré mot dusjsonen, det er utført måling av vektprosent i bunnsvill fra luke.
Det ble ikke konstatert fukt ved måling.
Det er foretatt visuell observasjon gjennom luke og kontrollert for eventuell mugglukt.

Tilstandsrapport



Fuktmåling



Bilde gjennom luke

KJØKKEN

LOFT > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra med glatte fronter, benkeplater av heltre og laminat benkeplate.
Veggflater over benkeplate med malte glatte flater.

Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt, vannvakt, platetopp, nedfelt kum, ettgreps blandebatteri, frittstående kombi kjøl/fryseskap, stekeovn og oppvaskmaskin.

Hvitevarer er ikke vurdert, kun beskrevet.

Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

Kjøkkenøy er i følge eier montert av tidligere eier.

Årstall: 2016

LOFT > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksløsning gjennom kjøkkenventilator med kanal ut yttervegg.
Tilluftsløsning gjennom tilluftsventil.

Ventilator blir kontrollert med papir/ark.

Årstall: 2016



Papirtest

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger bestående av rør i rør system.

Interne stoppeventiler plassert i fordelerskap, stoppeventiler er testet ved befaring.

Vanntrykk er testet på kjøkken og bad samtidig.
Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

Årstall: 2016



Fordelerskap

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør på kjøkken og bad i plast.

Avløpskapasitet er testet ved bruk av avløp på kjøkken og bad.
Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

Årstall: 2016

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leilighetens ventilasjonsløsning gjennom avtrekk og tilluftsventiler. Spalte for luftgjennomstrømning under dører. Balansert ventilasjon.

Motorenhet for filterbytte plassert i himling.

Årstall: 2016

TG 1 Varmtvannstank

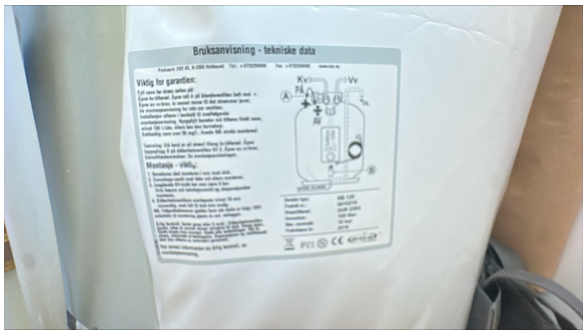
Beskrivelse

Varmtvannstank på 109 liter fra 2016 plassert i kjøkkenskap.

Direkte tilkobling av el: Ja
Lekkasjesikring: Ja

Tilstandsrapport

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Produktinformasjon

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer plassert: I entré.
Brukerveiledning til jordfeilbryter:

Spørsmål til eier:
Hvor er det varmekabler? Fungerer disse?

Varmekabler blir ikke funksjonstestet ved befaring av takstingeniøren.

Takstingeniøren har ikke særskilt fagkompetanse eller autorisasjon innen elektrofaget. Det anbefales på generelt grunnlag å gjennomføre en el-kontroll i forbindelse med boligkjøp, da en slik kontroll kan avdekke feil og mangler som ikke kan påvises gjennom visuell besiktigelse eller dokumentasjon.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ja, av hva jeg vet.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

Samsvarserklæring fra byggeår foreligger. Se vedlegg.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

Det hender sikringen for steketopp må skrus av og på for å kunne skru på steketoppen.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Eier informerer: Det hender sikringen for steketopp må skrus av og på for å kunne skru på steketoppen.

    Det anbefales derfor en utvidet el-kontroll og eventuelle tiltak for å hindre at sikring går.

    Vær klar over at el-kontrollen kan påvise feil/mangler på anlegget takstingeniøren ikke kan ha funnet ved visuell besiktigelse.



Sikringsskap



Kursoversikt

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det ble ikke registrert to rømningsveier til sikker grunn fra etasjeplanet (5.etasje/loft) i henhold til brannforskrifter. Det er heller ikke fremvist dokumentasjon eller godkjennelse på andre preaksepterte løsninger for rømning. Det ble gjennomført branntilsyn i regi av borettslaget i 2024, i henhold til prospekt.

Konsekvens/tiltak

Forholdet kan gi redusert personsikkerhet ved brann og avviker fra preaksepterte løsninger for rømning. Dokumentasjon på godkjent løsning bør fremskaffes. Ytterligger undersøkelser og tiltak anbefales.

Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

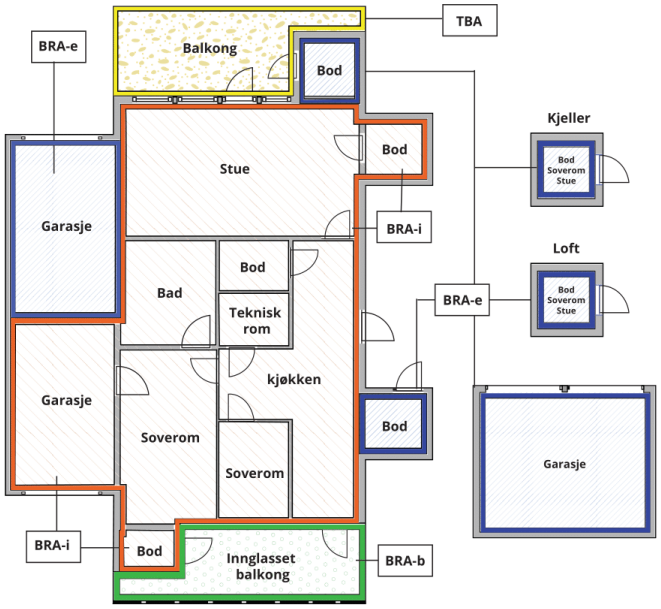
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft	43			43	5	11	54
Kjeller						8	8
SUM	**43**				**5**	**19**	**62**
SUM BRA	**43**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom		
Kjeller		Bod (ikke måleverdig)	

Kommentar

Den bygningssakkyndige skal måle boligens bruksareal i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger. NS 3940:2023.

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i forskrift til avhendingsloven. Bra-e er oppmålt med håndholdt lasermåler.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue/kjøkken: 2,84 og 2,44m . Vær klar over skråtak.

Bod i kjeller uten måleverdig areal. Gulvflate på ca 8 kvm. Bod er ikke merket.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2026	Truls Herman Tofteng	Takstingeniør
	Kristian Ertesvåg Johnsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	230	108		0	537.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Grønlandsleiret 59 B

Hjemmelshaver
Grønlandsleiret 59 Brl

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/GRØNLANDSLEIRET 59 BRL	915335888			Johnsen Kristian Ertesvåg

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
18

Kommentar
Det er ikke innhentet opplysninger fra forretningsfører for denne andelen. Viser til megler ved salg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.05.2026	Egenerklæringsskjema	Gjennomgått		Nei
Eier	30.04.2026	Informasjon om boligen. Tilgjengelig dokumentasjon. Svar på spørsmål om el-anlegget.	Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•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.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

I henhold til krav i forskriften (Tryggere bolighandel) er det ikke utført sjablongmessig anslag for avvik som er gitt TG 2. Det er kun gitt anslag ved avvik som er gitt TG3.

NELFO Elsikkerhetsdokumentasjon

Samsvarserklæring

Samsvarserklæring med garanti

Elektroinstallatør			Oppdragsgiver (Kunde)		
Firma/Navn:	Nexus Elektroinstallasjon AS		Firma/Navn:	Bonum AS	
Kontaktperson:	Gudmundur Hansson		Kontaktperson:	Thomas Tønnessen	
Adresse:	Gjerdrumsvei 12		Adresse:	Gjerdrumsvei 12	
Postnr/Sted:	0484	Oslo	Postnr/Sted.	0484	Oslo
Telefon:	22232385		Telefon:	22232385	
Epost:	post@nexuselektro.no		Epost:	tt@bonum.no	

Ordre		Kunde	
Ordrenummer:		Kundenummer:	30004

Anleggsadresse					
Firma/Navn:	Bonum AS				
Adresse:	Grønlandsleiret		Hus nr:	59	Bokstav: B
Postnr/Sted:	0190	Oslo	SSB-nr:	L0502	

Anlegg - Kontaktperson			
☐ Eier ☐ Bruker ☒ Annet		Telefon:	22232385
Navn:	Thomas Tønnessen	Epost:	post@bonum.no

Anleggsbeskrivelse					
☐ Nyanlegg ☐ Utvidelse ☒ Endring				Måler nr:	
Utført iht:	☒ NEK 400	Utg:	2016	Type anlegg:	Boligblokker
	☐ Annet	Beskr:	Leilighet		
Arb.beskrivelse:	**Nytt elektrisk anlegg i leilighet:** **-Stikkontakter** **-Brytere/dimmere** **-Varmekabel bad** **-Termostat** **-Downlights** **-Lampepunkt** **-Komfyrvakt** **-Nytt sikringsskap inkl kurser.** **-Hovedsikring/OV med kwh måler i kjelle**				

MEDLEM AV NELFO

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

GARANTERT FORSKRIFTSMESSIG ELEKTRISK ANLEGG GARANTI

Erklæring om samsvar skal i følge § 13 i Forskrift om Elektriske Lavspenningsanlegg oppbevares av eier av anlegget i hele anleggets levetid. Dette er et verdipapir og en garanti på at installasjonen er kontrollert og prøvet for å sikre at forskriftens krav er fulgt.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Installatør/bemyndiget person:	
Navn	Gudmundur Hansson
Dato:	24. mai 2016
Signatur:	

FIRMASTEMPEL

NELFO Elsikkerhetsdokumentasjon

Sluttkontroll

Rapport fra sluttkontroll etter arbeid på elektriske anlegg

Elektroinstallatør			Oppdragsgiver (Kunde)		
Firma/Navn:	Nexus Elektroinstallasjon AS		Firma/Navn:	Bonum AS	
Kontaktperson:	Gudmundur Hansson		Kontaktperson:	Thomas Tønnessen	
Adresse:	Gjerdrumsvei 12		Adresse:	Gjerdrumsvei 12	
Postnr/Sted:	0484	Oslo	Postnr/Sted.	0484	Oslo
Telefon:	94791781		Telefon:	22 23 23 85	
Epost:	post@nexuselektro.no		Epost:	tt@bonum.no	

Ordre			Kunde	
Ordrenummer:			Kundenummer:	30004

Anleggsadresse						
Firma/Navn:	Bonum AS					
Adresse:	Grønlandsleiret		Hus nr:	59	Bokstav:	B
Postnr/Sted:	0190	Oslo	SSB-nr:	A0502		

Rapportens omfang		
☐ Hele anlegget	☒ Anleggsdel:	Leilighet

Sjekkpunkt

Risikovurdering	Ja	Nei	Ikke aktuelt	KOMMENTAR
Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	☒	☐	☐	
Visuell kontroll	**Ja**	**Nei**	**Ikke aktuelt**	**KOMMENTAR**
Er utstyr montert i henhold til monteringsanvisning og CE-merket dersom det er påkrevet?	☒	☐	☐	
Er kabler og utstyr betryggende festet?	☒	☐	☐	
Er alle spenningsførende deler beskyttet av IP2X-kapsling eller bedre?	☒	☐	☐	
Er jordelektroder og utjevningsforbindelser tilkoblet?	☒	☐	☐	
Har du sjekket at det ikke er blandet jordet og ujordet utstyr i samme "rom"?	☒	☐	☐	
Har du tettet alle gjennomføringer i brannskiller?	☒	☐	☐	
Er kabeltverrsnitt valgt riktig med hensyn til spenningsfall og strømføringsevne?	☒	☐	☐	
Er effektbrytere/motorvernbrytere riktig justert?	☐	☐	☒	
Er jordfeilbrytere riktig valgt i forhold til type og utløsestrøm?	☒	☐	☐	
Er det valgt nødvendig frakobling, sikkerhetsbryter, nødstopp og nullspenningsutløser?	☒	☐	☐	
Har tilkoblet utstyr IP-grad tilpasset omgivelsene?	☒	☐	☐	
Er merking av PEN-, PE- og N-leder utført?	☒	☐	☐	
Er anlegget tilstrekkelig merket?	☒	☐	☐	
Er alle tilkoblinger riktig utført?	☒	☐	☐	
Er skjult varme dokumentert og eier informert?	☒	☐	☐	
Er det nødvendig adgang for drift og vedlikehold?	☒	☐	☐	
Er selektiviteten i anlegget kontrollert?	☒	☐	☐	
Er advarselstekster montert og nødvendig dokumentasjon/ informasjon overlevert til eier/bruker?	☒	☐	☐	
Er det montert nødvendige overspenningsvern?	☒	☐	☐	

... Fortsettelse fra forrige side

☐ Hele anlegget	☒ Anleggsdel:	Leilighet

Sjekkpunkt

Måling/prøving	Ja	Nei	Ikke aktuelt	KOMMENTAR	VERDI
Er det målt kontinuitet i beskyttelsesledere og utjevningsforbindelser?	☒	☐	☐		
Er det utført isolasjonsmåling?	☒	☐	☐		
Er det målt eller beregnet overgangsmotstand på jordelektroden? Angi metode og verdi.	☒	☐	☐	**Tilkoblet byggets jording i kjeller**	
Er det kontrollert at kursene har automatisk utkobling?	☒	☐	☐		
Er det målt atskillelse ved SELV- og PELV-kretser?	☐	☐	☒		
Er det målt gulv- og veggresistans?	☐	☐	☒		
Er det kontrollert spenningsfall?	☒	☐	☐		
Er anlegget funksjonstestet?	☒	☐	☐		
Er det foretatt polaritetskontroll?	☒	☐	☐		

MEDLEM AV NELFO

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema.

GARANTERT FORSKRIFTSMESSIG ELEKTRISK ARBEID GARANTI

NELFO-medlemmer garanterer forskriftsmessig utførelse. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

Anleggsbeskrivelse / Spesielle forhold / Eventuelle forbehold

Nytt elektrisk anlegg i leilighet:
-Stikkontakter
-Brytere/dimmere
-Varmekabel bad
-Termostat
-Downlights
-Lampepunkt
-Komfyrvakt
-Nytt sikringsskap inkl kurser.
-Hovedsikring/OV med kwh måler i kjeller

KONTROLLERT AV:

Navn	**Jakub Krakowski**
Dato:	**24. mai 2016**
Signatur:	

NELFO Elsikkerhetsdokumentasjon

Risikovurdering

Rapport fra risikovurdering

Elektroinstallatør			Oppdragsgiver (Kunde)		
Firma/Navn:	Nexus Elektroinstallasjon AS		Firma/Navn:	Bonum AS	
Kontaktperson:	Gudmundur Hansson		Kontaktperson:	Thomas Tønnessen	
Adresse:	Gjerdrumsvei 12		Adresse:	Gjerdrumsvei 12	
Postnr/Sted:	0484	Oslo	Postnr/Sted.	0484	Oslo
Telefon:	94 79 17 81		Telefon:	22 23 23 85	
Epost:	post@nexuselektro.no		Epost:	tt@bonum.no	

Ordre			Kunde	
Ordrenummer:			Kundenummer:	30004

Anleggsadresse						
Firma/Navn:	Bonum AS					
Adresse:	Grønlandsleiret		Hus nr:	59	Bokstav:	B
Postnr/Sted:	0190	Oslo	SSB-nr:	A0502		

Anlegg - Kontaktperson				
☐ Eier	☐ Bruker	☒ Annet	Telefon:	22232385
Navn:			Epost:	post@bonum.no

Rapportens omfang		
☐ Hele anlegget	☒ Anleggsdel:	Leilighet

Sjekkpunkt — *) Ved JA kan underliggende punkter merket med * utelates.

Anleggssikkerhet	Ja	Nei	Ikke aktuelt	KOMMENTAR
Skal oppdraget planlegges og utføres i henhold til gjeldende NEK 400?	☒	☐	☐	
Har du tatt hensyn til spesielle krav i TEK?	☒	☐	☐	
Er de ytre påvirkningene for installasjonen normale?	☒	☐	☐	
Har du nødvendig informasjon om hva installasjonen skal brukes til?	☒	☐	☐	
Har du nødvendige opplysninger om nytt og evt. eksisterende utstyr?	☒	☐	☐	
Har du nødvendig informasjon for å planlegge jordingsanlegget?	☒	☐	☐	
Har du vurdert type overspenningsbeskyttelse?	☒	☐	☐	
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjon av skjult varme?	☐	☒	☐	
* Har du tatt hensyn til eier/brukers krav og forventninger til skjult varmeinstallasjon?	☒	☐	☐	
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjoner i våtrom og/eller badstu?	☐	☒	☐	
* Har du tatt hensyn til spesielle krav til installasjoner i våtrom?	☒	☐	☐	
* Ved installasjoner i badstu, har du tatt hensyn til spesielle krav dette medfører?	☐	☐	☒	
Kan du se bort fra risiko forbundet med lys- og varmeutstyr med høy overflatetemperatur?	☐	☒	☐	
* Har du tatt hensyn til forhold som kan oppstå ved installasjon av innfelt belysning?	☒	☐	☐	
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med utvendig kabelanlegg i luft og/eller jord?	☐	☐	☒	

... Fortsettelse fra forrige side

☐ Hele anlegget	☒ Anleggsdel:	**Leilighet**

Sjekkpunkt				*) Ved JA kan underliggende punkter merket med * utelates.
. Skal arbeidet utføres uten inngrep i en eksisterende installasjon?	☐	☒	☐	
* Har du klarlagt at eksisterende anlegg ikke har feil/ mangler som er forskriftsstridige eller som kan ha innvirkning på nyinstallasjonen?	☒	☐	☐	
* Har du sikret at nyinstallasjoner ikke svekker sikkerhet og/ eller funksjonalitet i eksisterende anlegg?	☒	☐	☐	
Er arbeidet koordinert tilstrekkelig med andre fag?	☒	☐	☐	
Kan oppdraget utføres uten fare for å forringe kvaliteten på øvrig bygningsteknisk utførelse?	☒	☐	☐	
Kompetanse	Ja	Nei	Ikke aktuelt	KOMMENTAR
Har personale som skal utføre installasjonen riktig kompetanse?	☒	☐	☐	
Eventuelt	Ja	Nei	Ikke aktuelt	KOMMENTAR
Har du vurdert alle forhold og har tilgang til alle opplysninger som har betydning for denne risikovurderingen?	☒	☐	☐	
Informasjon	OK	Avvik	Ikke aktuelt	KOMMENTAR
Har du informert eier/bruker om de valg du har lagt til grunn for prosjekteringen?	☒	☐	☐	

MEDLEM AV NELFO

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema.

GARANTI

NELFO-medlemmer garanterer forskriftsmessig utførelse. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

Anleggsbeskrivelse / Spesielle forhold / Eventuelle forbehold

Nytt elektrisk anlegg i leilighet:
-Stikkontakter
-Brytere/dimmere
-Varmekabel bad
-Termostat
-Downlights
-Lampepunkt
-Komfyrvakt
-Nytt sikringsskap inkl kurser.
-Hovedsikring/OV med kwh måler i kjeller

Risikovurdert av:	
Navn	**Jakub Krakowski**
Dato:	**15.04.2016**
Signatur:	

Eier/Bruker (ved behov):	
Navn:	
Dato:	
Signatur:	

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I Grønlandsleiret 59 brl

Møtedato:	mandag, 19. mai 2025
Møtetidspunkt:	Klokken 18.00
Møtested:	Digitalt på Microsoft Teams

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Martin Solheim foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Martin Solheim foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Julia Madison foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

6 andelseiere
0 fullmakter
Totalt 6 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2024

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 42.500 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

---

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt.
Eyassu Ghebre ble valgt som styreleder for to år godkjent, enstemmig.

5.2. Valg av styremedlemmer

Petter Kræmer Wikestad ble valgt som styremedlem for ett år godkjent, enstemmig.

5.3. Valg av varamedlemmer

Det var ingen kandidater som ønsket å stille til vag som varamedlem i forkant eller under generalforsamlingen

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Eyassu Ghebre	På valg: 2027
Styremedlem:	Petter Kræmer Wikestad	På valg: 2026
Styremedlem:	Morten Mjelva	På valg: 2026

---

6. Innkomne forslag

6.1 Reparasjon av fasadesprekker og sikringstiltak

Forslagstiller:
Styret

Saksgrunnlag:
Utvendige fasader i A- og B-bygget har over tid fått riss og sprekker, noen mer synlige enn andre. Noen sprekker kan dokumenteres tilbake til byggearbeidet med G55. Utbedring av sprekker i fasaden forårsaket av G55 vil kunne dekkes av forsikringsutbetaling, etter at arbeidet er ferdigstilt. I tillegg har det oppstått flere sprekker på grunn av frostspreng på A- og B-bygget, som er særlig synlige langs nedre del av fasaden hvor deler av pussen har falt av. Videre er det løs puss og noen mursteiner på B-bygget som må fjernes da disse utgjør en sikkerhetsrisiko og puss må utbedres fra stillas, slik at skadene ikke utvikler seg videre. Mange av sprekkene vil forverre seg for hver høst- og vintersesong da regn, snø, smeltevann og is svekker pussen som fungerer som et beskyttende lag på teglsteinsfasaden.

Styret har innhentet flere tilbud. Forespeilet arbeid er kvotert på 961 000,- ink moms fra den rimeligste tilbyderen. Borettslaget må i tillegg også legge ut for utbedringskostnader på 380 000,- som vil bli tilbakebetalt av forsikringsselskapet ved fremlegging av kvitteringer etter utført arbeid.

Arbeidet må utføres på vår/sommerhalvåret mens det er frostfritt også dag og natt, og vil bestilles utført våren/sommeren 2025, hvis saken blir vedtatt gjennomført. Avtroppende styremedlem Julia M vil følge opp kontakten med utførende firma forutsatt at jobben lar seg gjennomføre i sommer.

Arbeidet anses som reparasjon av sprekker, samt HMS-tiltak, og ikke som total rehabilitering av fasadene, noe som er betydelig mer kostbart og omfattende prosjekt.

Se vedlegg: Tilbud våtrom nederst i innkallingen

Forslag til vedtak:

Alternativ A:
Arbeidet med reparasjon av fasadesprekker bestilles utført ila den kommende sommersesongen slik beskrevet i saksgrunnlaget.

Alternativ B:
Prosjektomfanget og følgelig kostnaden kan reduseres ved å kun utbedre frostspreng på grunnmur på A- og B-bygget fra bakkeplan, samt sikre fasaden på enden av B bygget (mot G55) der noen mursteiner utgjør en viss sikkerhetsrisiko. Kostnadsestimat er usikkert, men trolig rundt: 400 000,- hvor kun deler av kostnadene muligens kan dekkes av forsikringsutbetalingen. Kostnaden dekkes hovedsakelig av tilgjengelige midler på borettslagets konto og gjennom økte felleskostnader.

Alternativ C:

Hverken alternativ A eller B blir iverksatt i sommer. Nytt påtroppende styre tar en ny vurdering av omfang i sin kommende periode og eventuelt reviderer prosjektomfanget. Dette være å utsette alt arbeid eller sette i gang mer omfattende fasaderehabilitering med reparasjon av sprekker og riss, ny puss på gavlveggene på B bygget, og maling av alle vegger.

Styrets innstilling:

Alternativ B gjennomføres i sommer.

Vedtak:
Alternativ A: 0 stemmer for, 6 stemmer mot, 0 stemmer blank. Ikke godkjent
Alternativ B: 6 Stemmer for, 0 stemmer mot, 0 stemmer blank. Godkjent med enstemmig flertall og derfor faller alternativ C bort ved avstemmingen.

Alternativ B ble vedtatt godkjent med enstemmig flertall.

6.2 Lånopptak for utbedring av fasader

Forslagstiller:
Styret

Saksgrunnlag:
Reparasjon av utvendige fasadesprekker som beskrevet i alternativ A, sak 6.1 vil kreve at borettslaget har tilgjengelig 1,4 millioner i kapital for å betale for arbeidet. Kostnadene i forbindelse med lånet fordeles på de 19 andelene etter eksisterende brøk, med snitt på 74 000,- per andel, avhengig av eierbrøk. Etter at betalte regning fremlegges til forsikringsselskapet, vil 380 000,- av kostnaden kunne bli utbetalt som forsikringspremie til borettslaget og gå til nedbetaling av eventuelt lån. Kostnaden som da må dekkes av hver andel blir redusert til i snitt 54 000,-.

Reparasjon av utvendige fasadesprekker som beskrevet i alternativ B, sak 6.1 vil kreve at borettslaget har tilgjengelig kapital for å betale for arbeidet. Nytt styre må undersøke om det finnes nok penger på konto per i dag for å dekke fortløpende regninger, eller om det må tas opp lån for å finansiere reparasjonene.

Forslag til vedtak:
Borettslaget tar opp nødvendig lån for å dekke kostnadene i forbindelse med reparasjon av fasader. Lånet betjenes ved økte felleskostnader.

Styrets vurdering:
Økte kostnader for hver andel er av en moderat størrelsesorden. Fordelene av å utbedre fasaden vil bidra til en bedre bygningsmasse både bygningsfysisk og estetisk.

Styrets innstilling:
Borettslaget tar opp nødvendig lån for å dekke kostnadene i forbindelse med reparasjon av fasader. Lånet betjenes ved økte felleskostnader.

Vedtak:
Godkjent/Vedtatt med 6 stemmer for og 0 stemmer mot. 0 blanke stemmer.

Vedtaket ble godkjent, enstemmig vedtatt.

6.3 Etablering av balkong på B-bygget

Forslagstiller:
Beboer Eyassu Ghebre

Saksgrunnlag:
Eyassu Ghebre foreslår at styret gjenopptar arbeidet med å utrede muligheten for å etablere balkonger i B-blokka med retning mot Hollenderkvartalet (bakgården). Resultatet av utredningen legges frem for beboere senest på neste årsmøte.

Forslag til vedtak:
Styret skal kontakte relevante myndigheter, innhente nødvendig informasjon, og presentere funn og eventuelle forslag til videre fremdrift.

Styrets vurdering:
Det ble i 2017 forsøkt søkt om oppføring av balkonger på B-bygget hos Oslo kommune, men den gangen ble byggesaken avslått, pga uttalelse fra Byantikvaren. Saken ble avsluttet juni 2019. Byggesaksnummer 20171953.
Siden forrige byggesak har det blitt revet et bygg på gavl mot vest og bakgården er blitt mer lukket med oppføring av G55. Det kan være at Byantikvaren vil stille seg annerledes til oppføring av balkonger, særlig hvis disse blir foreslått på gavlveggene ut mot henholdsvis Hollenderparken og uteområdet til G55. Det er likevel fare for at saken blir avvist hvis kommunen vurderer de tiltenkte balkongene til å ikke være i tråd med brannkrav og tiltak mot brannspredning mellom byggverk (Byggteknisk forskrift). Videre må det undersøkes om balkonger over naboens tomt er tillatt.
Kommende styre bør avsette tid og ressurser for å utrede mulighetene med de risiko og begrensningene som foreligger.

Styrets innstilling:
Flere medlemmer av dagens styre slutter, og kan derfor ikke å ta eierskap i forslaget. Innstilling fra styret å avvise saken. Hvis saken likevel vedtas, er det opp til nytt styre å gjenoppta arbeidet med balkongene etter forslag 6.3.

Vedtak:
Ikke godkjent med 3 stemmer for og 1 stemmer mot. 2 blanke stemmer.

For at en slik sak skal bli godkjent kreves det at det må være **over 50%** av stemmene for forslaget med tanke på normalt flertallskrav.

Antall stemmer for var under 50% og vedtaket ble dermed **ikke godkjent**.

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:	**Protokollvitne:**
Martin Solheim	Julia Madison

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med E-signere

20-05-2025 14:08:31 UTC

Undertegner

Dato

Martin Solheim
martin.solheim@solibo.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.0.134.92

SAMEIET GRØNLANDSLEIRET 915335888 Norge

Signert med E-signere

20-05-2025 17:53:24 UTC

Undertegner

Dato

Julia Madison
julia.madison.oslo@gmail.com
+4791849334

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.0.198.220

Nabolagsprofil

Grønlandsleiret 59B - Nabolaget Grønlands torg/Grønlands park - vurdert av 486 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Offentlig transport

Politihuset Linje 37	1 min 0.1 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	8 min 0.6 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	8 min 0.6 km
Oslo S/Bussterminal T-bane, buss, flytog, tog, trikk	8 min 0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 1.1 km

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 303 elever, 21 klasser	6 min 0.5 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	10 min 0.7 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	12 min 1 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	14 min 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	21 min 1.7 km
Hersleb videregående skole	14 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	18 min 1.5 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 67/100

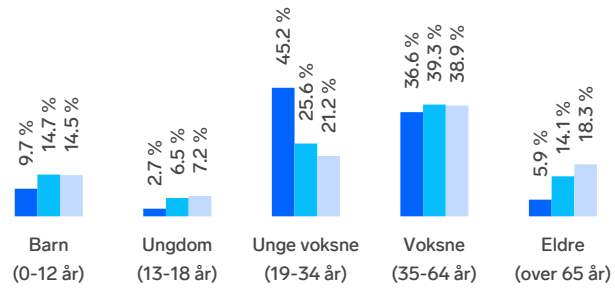
Naboskapet

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

Nonneseter idrettsbarnehage (0-5 år) 77 barn	2 min 0.2 km
Papaya Kanvas-barnehage (1-5 år) 36 barn	6 min 0.5 km
Gamlebyen Urtehagen barnehager (0-5 ... 70 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Joker Gamlebyen Søndagsåpent	2 min 0.2 km
Coop Extra Grønlandsleiret	3 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Gående
2. Tog/t-bane
3. Buss

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

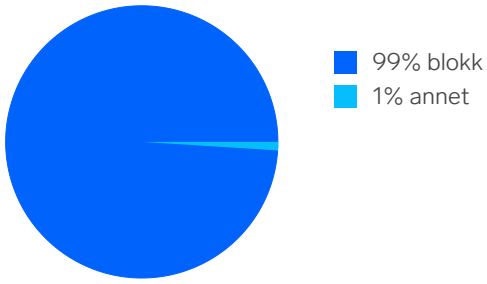
Matvareutvalg
Stort mangfold 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Sport

Ruinparken balløkke Ballspill	6 min 0.5 km
Urtehagen balløkke Ballspill	8 min 0.6 km
Fresh Fitness Grønland	3 min
CrossFit Gamlebyen	5 min

Boligmasse



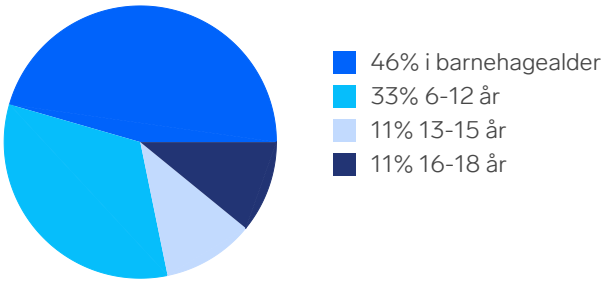
«Det er et veldig fint område, sentralt. Nært til marka og mange fasiliteter. Du vil aldri føle deg alene på Grønland. Mange mennesker døgnet rundt ute. Det er masse liv her ihvertfall.»

Sitat fra en lokalkjent

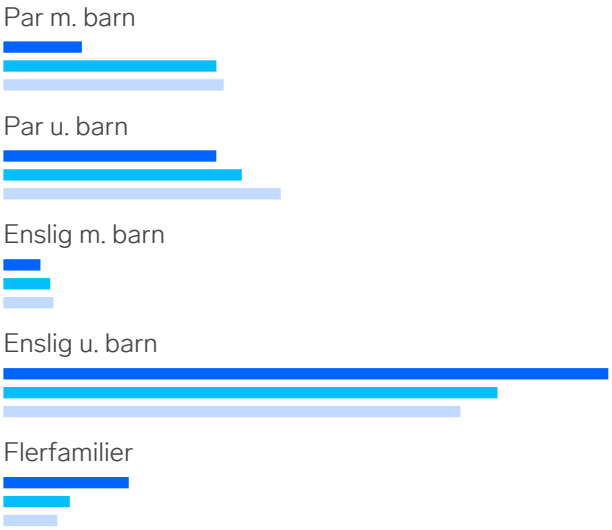
Varer/Tjenester

Grønland Basar	5 min
Vitusapotek Grønland Basar	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



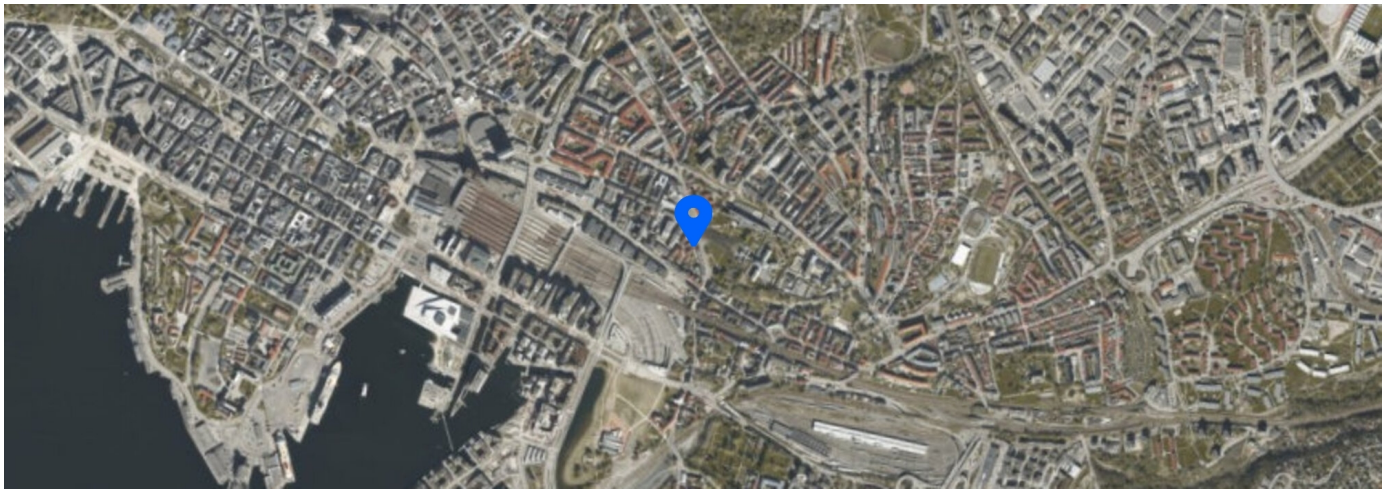
0% 57%

- Grønlands torg/Grønlands park
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

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

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinær generalforsamling

Grønlandsleiret 59 BRL
29. april 2026



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV GENERALFORSAMLING

Det følger av borettslagsloven § 7-4 (4) at

> «*Styret avgjer korleis generalforsamlinga skal gjennomførast.*
>
> *Generalforsamlinga skal gjennomførast som fysisk møte dersom minst to andelseigarar som til saman har minst ein tiandedel av røystene, krev det. Styret kan setje ein frist for når eit krav om fysisk møte kan fremjast. Fristen kan tidlegast gå frå andelseigarane har blitt informerte, om kva saker generalforsamlinga skal behandle, og må vere så lang at andelseigarane får rimeleg tid til å vurdere om dei skal fremje krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom generalforsamlinga ikkje blir gjennomført som fysisk møte, må styret syte for ei forsvarleg gjennomføring og at det ligg føre system som sikrar at krava til generalforsamling i lova er oppfylte. Systema må sikre at deltakinga og røystinga kan kontrollerast på ein trygg måte, og det må brukast ein trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakarene*.»

DIGITALT MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et digitalt møte. Det digitale møtet gjennomføres ved bruk av Microsoft Teams. Invitasjon til det digitale møtet finner du lenger ned i denne innkallingen.

Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet. Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

KRAV OM FYSISK MØTE – FRIST 24.04.26

Generalforsamling skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to eiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det.

Krav om fysisk møte må fremsettes snarest og senest innen den ovennevnte fristen. Dersom det innen fristen kommer inn tilstrekkelig med krav om å avholde et fysisk møte, tar styret forbehold om at møtetidspunktet vil kunne bli endret.

Til eiere i Grønlandsleiret 59 BRL

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Generalforsamling gjennomføres ved digitalt møte.

Dato for digitalt møte: 29.04.2026
Tidspunkt: 18:00
Sted: Digitalt på Microsoft Teams

Trykk på lenken for å delta:
Klikk her

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2025
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
5. DELTAGELSE I SAMEIET FELLESPARKEN HOLLENDERKVARTALET
6. VEDTEKTSENDRING EGNE VEDTEKTER
7. VALG AV TILLITSVALGTE

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

Styrets sammensetning

Styreleder	Eyassu Ghebre	På valg:	2027
Styremedlem	Petter Kræmer Wikestad	På valg:	2026
Styremedlem	Morten Mjelva	På valg:	2026

Kontaktinformasjon

Borettslagets hjemmeside: https://home.solibo.no/companies/g59/contact

Borettslaget har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO AS

https://home.solibo.no/companies/g59/contact

Forsikring

Forsikringsselskap: GJENSIDIGE FORSIKRING ASA

Polisenummer: 86571585

Borettslaget har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Nytt styre ble valgt i mai 2025. Styret har i perioden gjennomført månedlige styremøter, samt arbeidet med drift og vedlikehold av borettslagets eiendom. I tillegg har styret fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører.

Vedlikehold og prosjekter i perioden

- Oppfølging av fasadeskader etter byggingen av Grønlandsleiret 55 (G55). Det har vist seg at tidligere oppfølging ikke var tilstrekkelig formalisert, og at forsikringsdekningen for deler av skadene var mangelfull. Styret har derfor vært i dialog med tidligere styre, prosjektleder, takstmann og forsikringsselskap for å avklare ansvar og omfang. Saken er nå gjenåpnet hos forsikringsselskapet, og det er avtalt ny befaring med takstmann 27.04.2026. Videre fremdrift vil avhenge av avklaringer rundt omfang og kostnader.
- Tiltak knyttet til skadedyr i kjellere. Det er avdekket spor av rotter og mus. Skadedyrkontrollør er engasjert, og det er gjennomført tiltak som feller, åte og tetting av inngangspunkter. Oppfølging er avtalt frem til februar 2027.
- Service på samtlige avfuktere, samt utskifting av én defekt enhet i B-kjelleren.
- Det er installert nye stikkontakter og oppdatert kursfortegnelse i kjelleren i B-bygget, i forbindelse med revisjon fra Elvia.
- Oppdatering av navnelapper på ringeklokker.
- Ny branninstruks samt utskifting av brannslukkere i leiligheter og fellesområder.

Planlagte arbeider i neste periode

Styret planlegger dugnad og vedlikeholdstiltak i fellesområdet i løpet av sommerhalvåret 2026. Følgende tiltak er planlagt:

- Rydding og bortkjøring av gammelt treverk og gjenstander (inkl. kjeller)
- Spyling og rengjøring av gårdsplass
- Vindusvask i trappeoppganger
- Beplantning i fellesområder
- Maling av inngangsdør til A-bygget

- Beising av plattinger og kanter rundt blomsterbed
- Vedlikehold av benker (olje/maling)
- Oppdatering av navneskilt i postkasser

Det er i tillegg søkt om midler fra Bomiljøtilskudd – Områdeløft Grønland og Tøyen for å forbedre fellesområdene.

Informasjon om nye/pågående leverandører

- Skadedyrkontrollør er engasjert for oppfølging av gnagerproblematikk (avtale frem til februar 2027).
- Dialog med takstmann og forsikringsselskap pågår i forbindelse med fasadeskader.

Andre særskilte saker styret har jobbet med

- Oppfølging og avklaring av forsikringssak knyttet til fasadeskader etter byggingen av G55. Saken har vært kompleks, og styret har brukt betydelige ressurser på å kartlegge tidligere avtaler og sikre videre fremdrift. Styret vil informere beboerne fortløpende om utviklingen i saken og tidspunkt for utbedringer.

Kommentarer til årsregnskapet

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

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Årsregnskap 2025

for

Grønlandsleiret 59 Brl

Orgnr: 915 335 888

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**483 991**	**349 879**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	208 660	134 112
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**208 660**	**134 112**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**692 651**	**483 991**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	735 340	525 026
Kortsiktig gjeld	42 689	41 035
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**692 651**	**483 991**

Grønlandsleiret 59 Brl

Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	**2**	756 948	734 424	756 960	794 500
Annen driftsrelatert inntekt	**3**	200 000	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**956 948**	**734 424**	**756 960**	**794 500**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	**4**	5 993	5 993	6 000	6 000
Styrehonorar	**5**	42 500	42 500	42 500	42 500
Forsikring		101 758	67 419	74 160	162 813
Forretningsførsel		57 798	55 844	57 840	60 500
Revisjon		7 725	9 785	7 250	7 875
Kommunale avgifter		189 771	174 191	201 720	196 857
Eiendomsskatt		0	0	0	3 300
Energi/fyring		13 091	14 530	16 200	16 000
Kabel-TV/internett		88 122	79 572	82 320	95 200
Vedlikehold	**6**	160 841	25 453	285 000	96 947
Vaktmestertjenester		49 619	51 485	53 760	57 000
Renhold		33 267	31 905	34 200	35 723
Andre driftskostnader	**7**	21 861	60 800	53 040	32 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		**772 346**	**619 477**	**913 990**	**813 315**
DRIFTSRESULTAT		**184 602**	**114 947**	**-157 030**	**-18 815**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter	**8**	24 058	19 165	5 760	7 300
RESULTAT FINANSPOSTER		**-24 058**	**-19 165**	**-5 760**	**-7 300**
Resultat		**208 660**	**134 112**	**-151 270**	**-11 515**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	**9**	208 660	134 112		
SUM DISPONERING		**208 660**	**134 112**		

✔ **Signert** 18-03-2026 23:09:33 UTC

Balanse 2025

	Note	Balanse 2025	Balanse 2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	**10**	65 867 494	65 867 494
SUM ANLEGGSMIDLER		**65 867 494**	**65 867 494**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		-2 342	10 228
Forskuddsbetalte kostnader	**11**	52 848	45 106
Andre kortsiktige fordringer		0	3 666
Bankinnskudd		684 834	466 026
SUM OMLØPSMIDLER		**735 340**	**525 026**
SUM EIENDELER		**66 602 833**	**66 392 519**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Felleseid andelskapital		95 000	95 000
Annen egenkapital	**9**	585 144	376 485
SUM EGENKAPITAL		**680 144**	**471 485**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Borettsinnskudd		65 880 000	65 880 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**65 880 000**	**65 880 000**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		45 891	41 035
Annen kortsiktig gjeld	**12**	-3 202	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**42 689**	**41 035**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**66 602 833**	**66 392 519**
Pantstillelse	**13**	**48 950 000**	**48 950 000**

✔ **Signert** 18-03-2026 23:09:33 UTC

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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

FORDRINGER

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

✔ Signert 18-03-2026 23:09:33 UTC

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

	2025
Innkrevde felleskostnader	665 976
Kabel-TV/Internett	90 972
Sum innkrevde felleskostnader	**756 948**

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

Erstatningsbetaling Gjensidige	200 000
Sum annen driftsrelatert inntekt	**200 000**

NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 5 993.

NOTE 5 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2024/2025, og beløper seg til kr 42 500.

NOTE 6 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold bygninger	32 463
Vedlikehold VVS	7 488
Vedlikehold elektro	71 150
Vedlikehold brannsikring	41 800
Serviceavtale brannsikring	2 240
Diverse vedlikeholdskostnader	5 700
Sum vedlikehold	**160 841**

NOTE 7 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Nøkler og låser	5 775
HMS	7 583
Øredifferanser	-1
Bank- og andre transaksjonskostnader	8 503
Sum andre driftskostnader	**21 861**

NOTE 8 - FINANSINNTEKTER

Annen renteinntekt	16 811
Kundeutbytte forsikring	7 247
Sum finansinntekter	**24 058**

NOTE 9 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	376 485
Overført til/fra egenkapital	208 660
Opptjent egenkapital 31.12	**585 144**

NOTE 10 - BYGNINGER

Kostpris Bygninger 2016	65 867 494
Sum bygninger	**65 867 494**

Bygningene er ikke avskrevet.
Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om vedlikehold.

✔ Signert 18-03-2026 23:09:33 UTC

NOTE 11 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	31 039
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	7 847
Andre forskuddsbetalte kostnader	13 962
Sum forskuddsbetalte kostnader	**52 848**

NOTE 12 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Eiendomsskatt	-3 202
Sum annen kortsiktig gjeld	**-3 202**

NOTE 13 - PANTSTILLELSE

Av selskapets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	65880000
Total	**65 880 000**

Eiendommen som er stillt som sikkerhet hadde pr 31-12-2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	65 867 494
Sum bygninger	**65 867 494**

✔ **Signert** 18-03-2026 23:09:33 UTC

BDO AS
Wilbergjordet 2
Postboks 812
1609 Fredrikstad

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Grønlandsleiret 59 BRL

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Grønlandsleiret 59 BRL.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2025 • Resultatregnskap 2025 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Uavhengig av vår konklusjon ovenfor, ønsker vi å presisere at kun kr 48 950 000 av borettsinnskuddet på kr 65 880 000,- er tinglyst iht til borettslagsloven § 2-11. Vår konklusjon er ikke modifisert som følge av dette forholdet.

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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.

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Penneo Dokumentnøkkel: EL3DD-AOBIO-UYNIQ-EROSY-9IKDB-NMD3E

BDO

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Fredrik Thorsteinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EL3DD-AOBIO-UYNIQ-EROSY-9IKDB-NMD3E

Forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 60.000,.
Styret vedtar intern fordeling.

5. DELTAGELSE I SAMEIET FELLESPARKEN HOLLENDERKVARTALET

Forslagstiller:
Styret

Stemmekrav:
2/3 flertall

Saksgrunnlag:
Styret har lagt frem to saker for å fatte mormelt vedtak på deltagelse i Fellesparken Hollenderkvartalet
Iht. reguleringsplan for området og kjøpekontrakt mellom BaneNOR (utbygger) skal dette parkområde eies og driftes som et sameie i fellesskap for alle tilhørende boliger.

Styret har derfor siste år jobbet i fellesskap med alle øvrige Styrer i kvartalet for utarbeidelse av vedtekter for denne fellesparken og alle Styrene er enstemmig om vedtektene og ordensreglene.

Det er dermed klart til å kalle inn til formelle beslutning i hvert boligselskap.
Vi velger å gjøre det med ekstraordinært årsmøte, slik at Styret for parken kan etableres 1. April og vi kan få en fin sesong i 2026 for parken, med planlagte dugnader spred over sesongen og plan for hvordan midlene til parken skal brukes. BaneNOR vil gi parken et tilskudd på kr 50.000,- ved etablering.

Tomten overtas vederlagsfritt fra BaneNOR iht. kjøpekontrakten de har med Oslo Kommune. Verdien av tomten er langt høyere, i tillegg benyttet utbygger over 4,5 MNOK til å opparbeide tomten.

Kostnadene fremover for vedlikehold av parkområde er vurdert marginalt og vil deles av alle boligene i kvartalet iht. vedtektene (totalt 257 boliger). Vi er alle kjent med parken og her kan vi gjøre mye på dugnad for å holde det fint. Budsjett stemmes over på fremtidig årsmøter hvis vi for eksempel ønsker å bruke midler på nye møbler, grill, beplantning o.l. Styret vil også søke offentlige tilskudd for slike tiltak.

Vedtaket vedtas med 2/3 aksept og vi håper at alle som ønsker at vi skal ha tilgang til dette parkområde stiller på møte for avstemning.
Vedtekter og ordensregler om fellesparken bes leses over i forkant av generalforsamlingen slik at vi kan gå rett på avstemning. Har du spørsmål, bes de sendes inn til Styret på e-post i forkant slik at Styret kan presentere et svar til alle under møte.

Vi har også opprettet en Facebookgruppe for Fellesparken som nå er åpen for alle medlemmer samt en informasjonsside på et av naboene våres sin hjemmeside:

- Fellesparken Hollenderkvartalet | Facebook
- www.hollenderkvartalet.com/fellesparken

Se vedlegg som blir sendt separat til innkallingen. Da vedtekter for og ordensregler Fellesparken Hollenderkvartalet samt informasjonsskriv.

Sak til avstemming
Styret innstiller positivt til deltagelse i Sameie Fellesparken Hollenderkvartalet og overta eierskap av eiendommen iht. vedtektene for Sameie Fellesparken Hollenderkvartalet. Vi ser frem til et godt samhold og naboskap med øvrige Sameier og borettslag i kvartalet som Styret har et godt samarbeid og kommunikasjon med.

Forslag til vedtak:
Deltagelse i Sameiet Fellesparken Hollenderkvartalet

a. JA - Borettslaget blir med på eierskap av tomten som deltager i Sameiet Fellesparken Hollenderkvataler under etablering iht. dets vedtekter.

b. NEI – Borettslaget ønsker ikke å være deltager av Fellesparken Hollenderkvartalet

6. VEDTEKTSENDRING EGNE VEDTEKTER

Forslagstiller:
Styret

Stemmekrav:
2/3 flertall

Saksgrunnlag:

Styret innstiller positivt til deltagelse i Sameie Fellesparken Hollenderkvartalet og overta eierskap av eiendommen iht. vedtektene for Sameie Fellesparken Hollenderkvartalet. Vi ser frem til et godt samhold og naboskap med øvrige Sameier og borettslag i kvartalet som Styret har et godt samarbeid og kommunikasjon med.

Forslag til vedtak:
Vedtektsendring egne vedtekter

a. JA – vedtekter oppdateres til å omfatte fellesparken iht. forslag nedenfor

b. NEI – vedtekter oppdateres ikke da sameie ikke vil være deltager i Sameie Fellesparken.

Dagens vedtekter oppdateres til å inkl. fellesparken med følgende:

Rett til bruk
Boligenhetene har eksklusiv bruksrett til å benytte fellesparken i bakgården til det den er beregnet for iht. fellesparken sine vedtekter og ordensregler.

Felleskostnader
Kostnader knyttet til drift av fellesparken inngår i felleskostnadene

7.VALG AV TILLITTSVALGTE

7.1 Valg av to styremedlemmer

Det er to styreverv på valg i år, begge med en tjenestetid på to år. Ingen andelseiere har meldt interesse. Interesserte bes kontakte styret i forkant av generalforsamlingen eller melde seg under møtet.

FULLMAKTSSKJEMA

GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.
**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

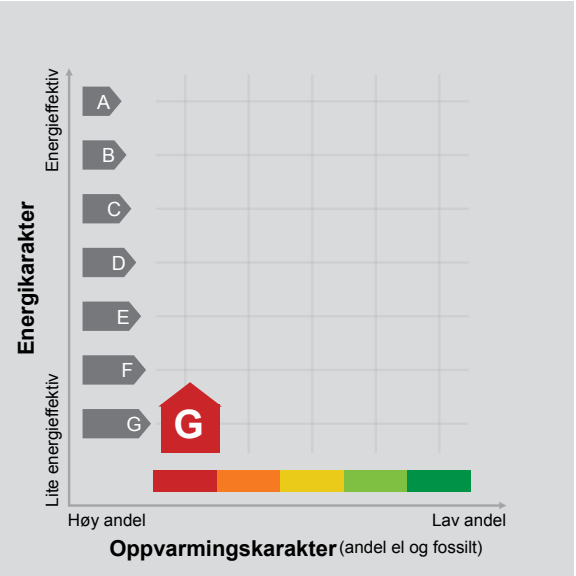
Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

ENERGIATTEST

Adresse	Grønlandsleiret 59B
Postnummer	0190
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	230
Bruksnummer	108
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81483701
Bruksenhetsnummer	H0502
Merkenummer	Energiattest-2025-110291
Dato	24.04.2025



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Følg med på energibruken i boligen
- Spar strøm på kjøkkenet
- Montere urbryter på motorvarmer
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1901
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	42
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 06.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4260149
Addresse	Grønlandsleiret 59B		
Postnr.	0190	Sted	OSLO
Selgers navn	Kristian Ertesvåg Johnsen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

19.05.2025

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

0,83

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

I forbindelse med bygging av boligblokka ved siden førte det til skader på murpuss enkelte steder. Særlig på A-blokka. Dette har vært tatt opp tidligere i generalforsamling, men ikke avklart enda når/hvordan det skal fikses opp i. Men helt ufarlig.

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Ikke direkte feil, men det hender sikringen for steketopp må skrus av og på for å kunne skru på steketoppen. Takstmann er infomert.

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Takstmann. 30. april 2026 ifm. tilstandsrapport til salg.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Nei.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

Nei, jeg vet ikke om det foretsatt måling.

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det har tidligere blitt informert at felleskostnader kan øke når/dersom reparasjoner på fasade gjennomføres. Men tidsrom og anslag på prisøkning vet jeg ikke.

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Tidligere i år/høst ble det oppdaget spor av rotte. Det ble gjort tiltak. Ikke hørt noe om at det har vært flere observasjoner.

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 06.05.2026

Signert av *Kristian Ertesvåg Johnsen*

Initialer selger:
K J

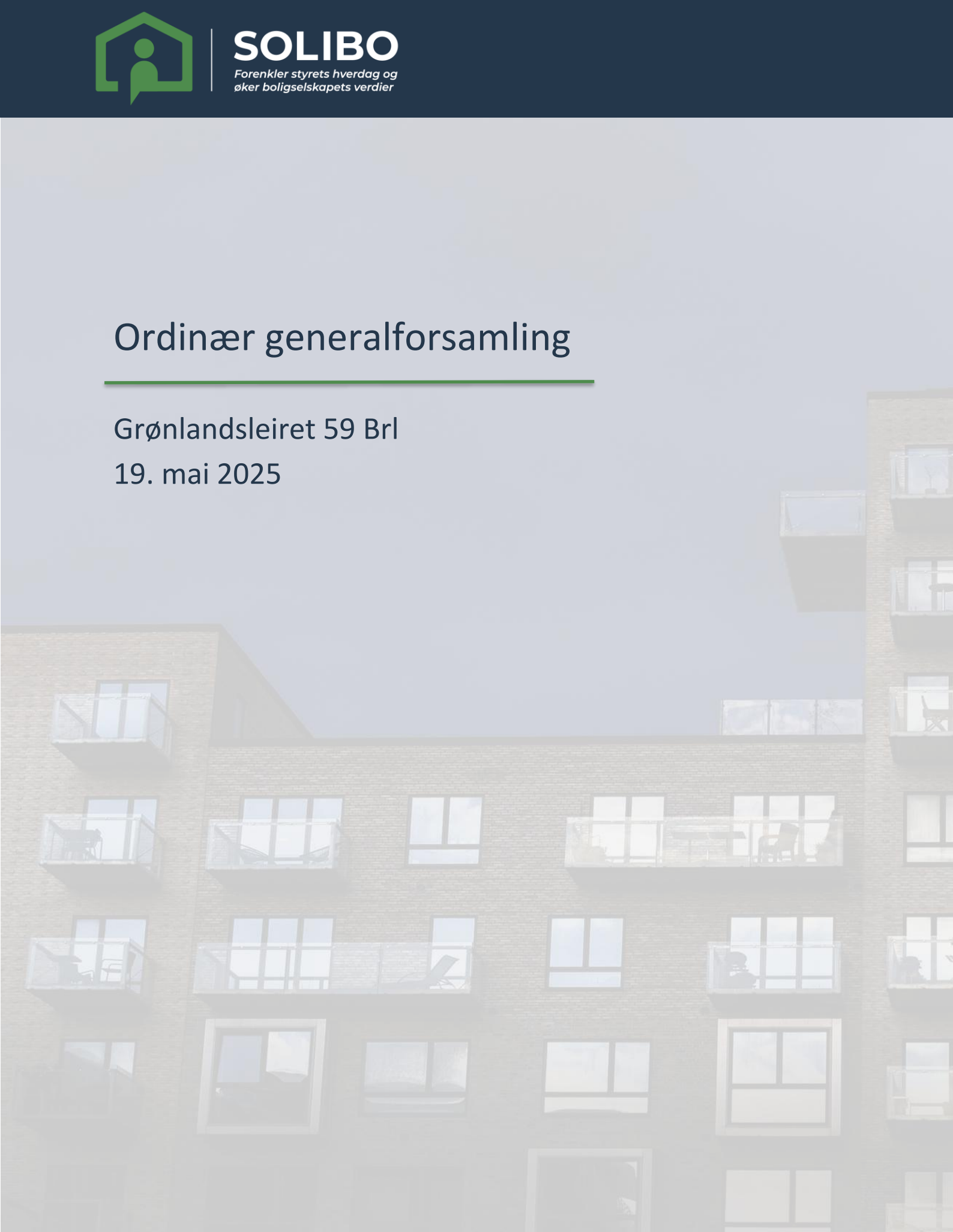
Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinær generalforsamling

Grønlandsleiret 59 Brl

19. mai 2025



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV GENERALFORSAMLING

Det følger av borettslagsloven § 7-4 (4) at

> «*Styret avgjer korleis generalforsamlinga skal gjennomførast.*
>
> *Generalforsamlinga skal gjennomførast som fysisk møte dersom minst to andelseigarar som til saman har minst ein tiandedel av røystene, krev det. Styret kan setje ein frist for når eit krav om fysisk møte kan fremjast. Fristen kan tidlegast gå frå andelseigarane har blitt informerte, om kva saker generalforsamlinga skal behandle, og må vere så lang at andelseigarane får rimeleg tid til å vurdere om dei skal fremje krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom generalforsamlinga ikkje blir gjennomført som fysisk møte, må styret syte for ei forsvarleg gjennomføring og at det ligg føre system som sikrar at krava til generalforsamling i lova er oppfylte. Systema må sikre at deltakinga og røystinga kan kontrollerast på ein trygg måte, og det må brukast ein trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakarene*.»

DIGITALT MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et digitalt møte. Det digitale møtet gjennomføres ved bruk av Microsoft Teams. Invitasjon til det digitale møtet finner du lenger ned i denne innkallingen.

Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet. Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

KRAV OM FYSISK MØTE – FRIST 14.05.25

Generalforsamling skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to eiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det.

Krav om fysisk møte må fremsettes snarest og senest innen den ovennevnte fristen. Dersom det innen fristen kommer inn tilstrekkelig med krav om å avholde et fysisk møte, tar styret forbehold om at møtetidspunktet vil kunne bli endret.

Til eiere i Grønlandsleiret 59, 0190 Oslo

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Generalforsamling gjennomføres ved digitalt møte.

Dato for digitalt møte:	19.05.2025
Tidspunkt:	18.00
Sted:	Digitalt på Microsoft Teams

Trykk på lenken for å delta:
Klikk her

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV TILLITSVALGTE

6. INNKOMNE FORSLAG

6.1Reparasjon av fasadesprekker og sikringstiltak
6.2Lånopptak for utbedring av fasader
6.3Etablering av balkong på B-bygget

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets sammensetning

Styreleder	Eva Mære	På valg: 2025
Styremedlem	Julia Madison	På valg: 2025, pga flytting august 2025
Styremedlem	Morten Mjelva	På valg: 2026
Varamedlem	Ola Denstad	På valg: 2025

Kontaktinformasjon

Borettslagets hjemmeside: Solibo Home

Borettslaget har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: **BDO**

Forsikring

Forsikringsselskap: **Gjensidige Forsikring ASA**

Polisenummer: **86571585**

Borettslaget har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført månedlige styremøter, jobbet med drift og vedlikehold av borettslagets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo.

Vedlikehold og prosjekter i perioden

Styret har i løpet av 2024 fulgt opp med skadetakstmann og forsikringsselskap etter skadene som er oppstått på fasader som følge av rystelser i forbindelse med riving av nabotomten i Grønlandsleiret 55. Styret har innhentet tilbud på utbedring av fasadene.

Styret har også fulgt opp med utbygger for byggeprosjektet G55 for å sørge for at avtaler ble fulgt opp, inkl. forutsetning om at utbygger skulle oppgradere uteområdet mellom A- og B-bygget mot at beboere i G55 skulle ha fri gjennomgang til felles park i Hollenderkvartalet.

Det er i perioden gjennomført service på avfuktere i kjellerbodene i begge bygg. Lysarmatur på veggene i begge oppgangene er skiftet ut som følge av utgåtte lamper. Det ble også installert en avstillingsknapp for brannalarmanlegget i leiligheten 59C for å gjøre det enklere å skru av alarm ved falsk utløsning av alarm, og forhindre unødige utrykninger fra brannvesenet. Kostnaden for dette dekkes av utbygger i G55. Videre er flere av låskassene på ytterdører skiftet ut, og kjellerboden til A-bygget har fått smekklås, og det er bestilt service på sprinkelanlegget.

Det ble arrangert dugnad i fellesparken Hollenderkvartalet 7. mai.

Planlagte arbeider i neste periode

Skader på fasadene planlegges utbedret.

Informasjon om nye/pågående leverandører

Gamle Oslo Servicesentral leverer vaktmestertjenester og trappevask. Vaktmester har i løpet av året skiftet lyspærer og malt over tagging på bygget.

Andre særskilte saker styret har jobbet med

Det var innbrudd i enkelte boder i 59B våren 2024. Dette ble politianmeldt. Tapt inventar dekkes av innboforsikring til hver enkelt beboer.

Kommentarer til årsregnskapet

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

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Årsregnskap 2024

for

Grønlandsleiret 59 BRL

Orgnr: 915 335 888

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**349 879**	**180 783**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	134 112	169 096
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**134 112**	**169 096**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**483 991**	**349 879**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	525 026	399 265
Kortsiktig gjeld	41 035	49 386
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**483 991**	**349 879**

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	734 424	726 843	726 900	756 960
SUM DRIFTSINNTEKTER		**734 424**	**726 843**	**726 900**	**756 960**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	3	5 993	5 288	5 700	6 000
Styrehonorar	4	42 500	37 500	40 000	42 500
Forsikring		67 419	53 601	88 440	74 160
Forretningsførsel		55 844	52 534	55 850	57 840
Revisjon		9 785	7 725	7 800	7 250
Kommunale avgifter		174 191	141 718	177 460	201 720
Energi/fyring		14 530	16 832	19 800	16 200
Kabel-TV/internett		79 572	78 239	83 870	82 320
Vedlikehold	5	25 453	72 026	63 040	285 000
Vaktmestertjenester	6	51 485	42 324	48 600	53 760
Renhold		31 905	28 158	33 300	34 200
Andre driftskostnader	7	60 801	27 209	38 300	58 560
SUM DRIFTSKOSTNADER		**619 477**	**563 153**	**662 160**	**919 510**
DRIFTSRESULTAT		**114 947**	**163 690**	**64 740**	**-162 550**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter	8	19 165	5 407	3 996	5 760
RESULTAT FINANSPOSTER		**-19 165**	**-5 407**	**-3 996**	**-5 760**
Resultat		**134 112**	**169 096**	**68 736**	**-156 790**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	9	134 112	169 096		
SUM DISPONERING		**134 112**	**169 096**		

Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	**10**	65 867 494	65 867 494
SUM ANLEGGSMIDLER		**65 867 494**	**65 867 494**
OMLØPSMIDLER			
Opptjent, ikke fakturert driftsinntekt		3 666	0
Kundefordringer		10 228	14 013
Forskuddsbetalte kostnader	**11**	45 106	34 764
Bankinnskudd		466 026	350 488
SUM OMLØPSMIDLER		**525 026**	**399 265**
SUM EIENDELER		**66 392 519**	**66 266 758**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Felleseid andelskapital		95 000	95 000
Annen egenkapital	**9**	376 484	242 373
SUM EGENKAPITAL		**471 484**	**337 373**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Borettsinnskudd		65 880 000	65 880 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**65 880 000**	**65 880 000**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		41 035	26 502
Skyldige offentlige avgifter		0	21 737
Annen påløpt kostnad		0	1 147
SUM KORTSIKTIG GJELD		**41 035**	**49 386**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**66 392 519**	**66 266 758**
Pantestillelse	**12**	**48 950 000**	**48 950 000**

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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

FORDRINGER

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

	2024
Innkrevde felleskostnader	643 452
Kabel-TV/Internett	90 972
Sum innkrevde felleskostnader	**734 424**

NOTE 3 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 5 993.

NOTE 4 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2023/2024, og beløper seg til kr 42 500.

NOTE 5 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold brannsikring	22 372
Dører og porter	3 081
Sum vedlikehold	**25 453**

NOTE 6 - VAKTMESTERTJENESTER

Vaktmestertjenester	47 648
Vaktmestertjenester tillegg	3 838
Sum vaktmestertjenester	**51 485**

NOTE 7 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Nøkler og låser	18 237
HMS	22 500
Annen fremmed tjeneste	4 988
Servicekostnad	7 488
Bank- og andre transaksjonskostnader	5 763
Annen kostnad	1 825
Sum andre driftskostnader	**60 801**

NOTE 8 - FINANSINNTEKTER

Annen renteinntekt	13 450
Kundeutbytte forsikring	5 715
Sum finansinntekter	**19 165**

NOTE 9 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	242 373
Korreksjon av feil i tidligere årsregnskap	0
Overført til/fra egenkapital	134 112
Opptjent egenkapital 31.12	**376 484**

NOTE 10 - BYGNINGER

Kostpris Bygninger 2016	65 867 494
Sum Bygninger	**65 867 494**

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om vedlikehold.

NOTE 11 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	25 441
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	6 631
Andre forskuddsbetalte kostnader	13 034
Sum forskuddsbetalte kostnader	**45 106**

NOTE 12 - PANTSTILLELSE

Av selskapets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	65 880 000
Total	**65 880 000**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	65 867 494
Sum bygninger	**65 867 494**

BDO AS
Wilbergjordet 2
Postboks 812
1609 Fredrikstad

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Grønlandsleiret 59 BRL

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Grønlandsleiret 59 BRL.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap for 2024 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget 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 (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets 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

Penneo Dokumentnøkkel: ZSBER-JLDGX-F1BN7-QICDC-VDRS2-XZJZ4

sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Andre forhold

Uavhengig av vår konklusjon ovenfor, ønsker vi å presisere at kun kr 48 950 000 av borettsinnskuddet på kr 65 880 000,- er tinglyst iht. borettslagsloven § 2-11. Vår konklusjon er ikke modifisert som følge av dette forholdet.

BDO AS

Fredrik AB Thorsteinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: Z5BER-JLDGX-F1BN7-QICDC-VDRS2-XZJZ4

Forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 42 500,-. Styret vedtar intern fordeling.

5. VALG AV TILLITTSVALGTE

5.1 Valg av styreleder
Styrelederververvet er på valg i 2025. Styreleder tar ikke gjenvalg. Vi oppfordrer de som måtte ønske dette vervet å kontakte styret. Vervet er for 2 år

5.2 Valg av 1 styremedlemmer
Det er ett styremedlemsverv på valg i 2025. Styremedlemmet tar ikke gjenvalg. Vi oppfordrer de som måtte ønske dette vervet å kontakte styret. Vervet er for 2 år.

5.3 Valg av 1 varamedlemmer
Det er ett varamedlemsverv på valg i 2025. Varamedlemmet tar ikke gjenvalg. Vi oppfordrer de som måtte ønske dette vervet å kontakte styret. Vervet er for 1 år.

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Reparasjon av fasadesprekker og sikringstiltak

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Utvendige fasader i A- og B-bygget har over tid fått riss og sprekker, noen mer synlige enn andre. Noen sprekker kan dokumenteres tilbake til byggearbeidet med G55. Utbedring av sprekker i fasaden forårsaket av G55 vil kunne dekkes av forsikringsutbetaling, etter at arbeidet er ferdigstilt. I tillegg har det oppstått flere sprekker på grunn av frostspreng på A- og B-bygget, som er særlig synlige langs nedre del av fasaden hvor deler av pussen har falt av. Videre er det løs puss og noen mursteiner på B-bygget som må fjernes da disse utgjør en sikkerhetsrisiko og puss må utbedres fra stillas, slik at skadene ikke utvikler seg videre. Mange av sprekkene vil forverre seg for hver høst- og vintersesong da regn, snø, smeltevann og is svekker pussen som fungerer som et beskyttende lag på teglsteinsfasaden.

Styret har innhentet flere tilbud. Forespeilet arbeid er kvotert på 961 000,- ink moms fra den rimeligste tilbyderen. Borettslaget må i tillegg også legge ut for utbedringskostnader på 380 000,- som vil bli tilbakebetalt av forsikringsselskapet ved fremlegging av kvitteringer etter utført arbeid.

Arbeidet må utføres på vår/sommerhalvåret mens det er frostfritt også dag og natt, og vil bestilles utført våren/sommeren 2025, hvis saken blir vedtatt gjennomført. Avtroppende styremedlem Julia M vil følge opp kontakten med utførende firma forutsatt at jobben lar seg gjennomføre i sommer.

Arbeidet anses som reparasjon av sprekker, samt HMS-tiltak, og ikke som total rehabilitering av fasadene, noe som er betydelig mer kostbart og omfattende prosjekt.

Se vedlegg: Tilbud våtrom nederst i innkallingen

Forslag til vedtak:

Alternativ A:

Arbeidet med reparasjon av fasadesprekker bestilles utført ila den kommende sommersesongen slik beskrevet i saksgrunnlaget.

Alternativ B:

Prosjektomfanget og følgelig kostnaden kan reduseres ved å kun utbedre frostspreng på grunnmur på A- og B-bygget fra bakkeplan, samt sikre fasaden på enden av B bygget (mot G55) der noen mursteiner utgjør en viss sikkerhetsrisiko.

Kostnadsestimat er usikkert, men trolig rundt: 400 000,- hvor kun deler av kostnadene muligens kan dekkes av forsikringsutbetalingen. Kostnaden dekkes hovedsakelig av tilgjengelige midler på borettslagets konto og gjennom økte felleskostnader.

Alternativ C:

Hverken alternativ A eller B blir iverksatt i sommer. Nytt påtroppende styre tar en ny vurdering av omfang i sin kommende periode og eventuelt reviderer prosjektomfanget. Dette være å utsette alt arbeid eller sette i gang mer omfattende fasaderehabilitering med reparasjon av sprekker og riss, ny puss på gavlveggene på B bygget, og maling av alle vegger.

Styrets innstilling:

Alternativ B gjennomføres i sommer.

6.2 Lånopptak for utbedring av fasader

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Reparasjon av utvendige fasadesprekker som beskrevet i alternativ A, sak 6.1 vil kreve at borettslaget har tilgjengelig 1,4 millioner i kapital for å betale for arbeidet. Kostnadene i forbindelse med lånet fordeles på de 19 andelene etter eksisterende brøk, med snitt på 74 000,- per andel, avhengig av eierbrøk. Etter at betalte regning fremlegges til forsikringsselskapet, vil 380 000,- av kostnaden kunne bli utbetalt som forsikringspremie til borettslaget og gå til nedbetaling av eventuelt lån. Kostnaden som da må dekkes av hver andel blir redusert til i snitt 54 000,-.

Reparasjon av utvendige fasadesprekker som beskrevet i alternativ B, sak 6.1 vil kreve at borettslaget har tilgjengelig kapital for å betale for arbeidet. Nytt styre må undersøke om det finnes nok penger på konto per i dag for å dekke fortløpende regninger, eller om det må tas opp lån for å finansiere reparasjonene.

Forslag til vedtak:

Borettslaget tar opp nødvendig lån for å dekke kostnadene i forbindelse med reparasjon av fasader. Lånet betjenes ved økte felleskostnader.

Styrets vurdering:

Økte kostnader for hver andel er av en moderat størrelsesorden. Fordelene av å utbedre fasaden vil bidra til en bedre bygningsmasse både bygningsfysisk og estetisk.

Styrets innstilling:

Borettslaget tar opp nødvendig lån for å dekke kostnadene i forbindelse med reparasjon av fasader. Lånet betjenes ved økte felleskostnader.

6.3 Etablering av balkong på B-bygget

Forslagstiller:

Beboer Eyassu Ghebre

Saksgrunnlag:

Eyassu Ghebre foreslår at styret gjenopptar arbeidet med å utrede muligheten for å etablere balkonger i B-blokka med retning mot Hollenderkvartalet (bakgården). Resultatet av utredningen legges frem for beboere senest på neste årsmøte.

Forslag til vedtak:

Styret skal kontakte relevante myndigheter, innhente nødvendig informasjon, og presentere funn og eventuelle forslag til videre fremdrift.

Styrets vurdering:

Det ble i 2017 forsøkt søkt om oppføring av balkonger på B-bygget hos Oslo kommune, men den gangen ble byggesaken avslått, pga uttalelse fra Byantikvaren. Saken ble avsluttet juni 2019. Byggesaksnummer 20171953.

Siden forrige byggesak har det blitt revet et bygg på gavl mot vest og bakgården er blitt mer lukket med oppføring av G55. Det kan være at Byantikvaren vil stille seg annerledes til oppføring av balkonger, særlig hvis disse blir foreslått på gavlveggene ut mot henholdsvis Hollenderparken og uteområdet til G55. Det er likevel fare for at saken blir avvist hvis kommunen vurderer de tiltenkte balkongene til å ikke være i tråd med brannkrav og tiltak mot brannspredning mellom byggverk (Byggteknisk forskrift). Videre må det undersøkes om balkonger over naboens tomt er tillatt.

Kommende styre bør avsette tid og ressurser for å utrede mulighetene med de risiko og begrensningene som foreligger.

Styrets innstilling:

Flere medlemmer av dagens styre slutter, og kan derfor ikke å ta eierskap i forslaget. Innstilling fra styret å avvise saken. Hvis saken likevel vedtas, er det opp til nytt styre å gjenoppta arbeidet med balkongene etter forslag 6.3.

FULLMAKTSSKJEMA

GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

Vedlegg sak 6.1:

GRØNLANDSLEIRET 59 BRL
c/o Solibo AS Dronning Eufemias gate 16
0191 OSLO

Våtromlas

Våtrom AS
Kveldroveien 7
1407 VINTERBRO
Foretaksregisteret: NO 991 712 232 MVA
Telefon:
E-post: post@vatrom.as

Tilbud

Tilbudsnummer:	2729	Tilbudsdato:	2025-03-24
Kundenr.:	32470	Vår kontakt:	Mathias Tangen
Referanse:	Grønlandsleiret 59 - Reparasjon av fasader	Betalingsbetingelser:	20 dager
Deres kontakt:	Eva Mære	Leveringsdato:	2025-03-24
Lev.sted:	c/o Solibo AS Dronning Eufemias gate 16 0191 OSLO, Norge		

Beskrivelse	*Antall*	*Enh.pris (ekskl. mva)*	*Beløp (ekskl. mva)*	*Mva (25%)*	*Beløp (inkl. mva)*
Bygg A - Reparasjon av murfasade					
**Delene av arbeidene som blir dekket av forsikring er ikke inkludert i dette tilbudet.*					
Rigg og drift - transport/parkering	1	24 679,00	24 679,00	6 169,75	30 848,75
Tildekking av asfalt og belegningstein før arbeidene	1	4 983,00	4 983,00	1 245,75	6 228,75
Montering av stillaser	1	22 767,00	22 767,00	5 691,75	28 458,75
*Leie av stillas komplett	1	28 643,00	28 643,00	7 160,75	35 803,75
Tildekking av stillas og sikring mot fortau	1	17 564,00	17 564,00	4 391,00	21 955,00
*Presenning, sperrebukker og sperrebånd	1	6 743,00	6 743,00	1 685,75	8 428,75
Pigge bort sprukket puss i de berørte områdene	1	31 767,00	31 767,00	7 941,75	39 708,75
Blåse rent, vanne og forbehandle med et gyselag (grunnpuss)	1	19 834,00	19 834,00	4 958,50	24 792,50
*KC Grunnpuss (bindingslag)	1	4 986,00	4 986,00	1 246,50	6 232,50
Påføre puss i 10-15mm per utkast	1	28 776,00	28 776,00	7 194,00	35 970,00
*Murmørtel KC 35/65 og KC 50/50	1	16 735,00	16 735,00	4 183,75	20 918,75
Legge inn rissarmeringsnett i sprekkene for å hindre fremtidig sprekkdannelse	1	14 736,00	14 736,00	3 684,00	18 420,00
*Alkaliebestandig rissarmeringsnett	1	4 173,00	4 173,00	1 043,25	5 216,25
Sluttpuss av alle sprekker med filset overgang til eksisterende pussfasade	1	15 473,00	15 473,00	3 868,25	19 341,25
*Sluttpuss KC (finkornet)	1	6 794,00	6 794,00	1 698,50	8 492,50
Tette hull etter innfesting av stillas	1	2 983,00	2 983,00	745,75	3 728,75
Flekkmale over reparerte områder med egnet maling (farge nyanser kan forekomme)	1	6 767,00	6 767,00	1 691,75	8 458,75
*Silikonharpiksmaling	1	4 984,00	4 984,00	1 246,00	6 230,00
Delsum:			**263 387,00**		**329 233,75**
Bygg B - Rep av puss					
Skjære/puss alle fire ytterhjørner samt utbedre enkelte områder med ødelagt puss					
Tildekking av asfalt og belegningstein før arbeidene	1	6 731,00	6 731,00	1 682,75	8 413,75
Montering av stillaser	1	18 346,00	18 346,00	4 586,50	22 932,50
*Leie av stillas komplett	1	19 834,00	19 834,00	4 958,50	24 792,50
*Presenning, sperrebukker og sperrebånd	1	3 476,00	3 476,00	869,00	4 345,00
Skjære hjørner og pusse med KC mørtel	4	8 467,00	33 868,00	8 467,00	42 335,00
Pigge bort sprukket puss i de berørte områdene	1	7 541,00	7 541,00	1 885,25	9 426,25
*Murmørtel KC 35/65 og KC 50/50	1	4 798,00	4 798,00	1 199,50	5 997,50
Flekkmale over reparerte områder med egnet maling (farge nyanser kan forekomme)	1	6 818,00	6 818,00	1 704,50	8 522,50

*Silikonharpiksmaling	1	3 687,00	3 687,00	921,75	4 608,75
Slemming av område i bunn av teglvegg nord-vegg ca 2m2	1	2 864,00	2 864,00	716,00	3 580,00
Avfallshåndering inkl. avgifter	1	13 273,00	13 273,00	3 318,25	16 591,25
Delsum:			**121 236,00**		**151 545,00**
Bytting av nedløp					
Utskifting av takrennenedløp, arbeid	1	11 836,00	11 836,00	2 959,00	14 795,00
Utskifting av takrennenedløp, materialer	1	7 168,00	7 168,00	1 792,00	8 960,00
Delsum:			**19 004,00**		**23 755,00**
Reparere sprekker etter setninger					
Utbedring av sprekker i fasade arbeid ihht tilbud 2785 fra Våtrom AS	1	278 072,00	278 072,00	69 518,00	347 590,00
Utbedring av sprekker i fasade materialer ihht tilbud 2785 fra Våtrom AS	1	87 564,00	87 564,00	21 891,00	109 455,00
Delsum:			**365 636,00**		**457 045,00**
Sum (NOK)			**769 263,00**	**192 315,75**	**961 578,75**