PRIVATMEGLEREN

SMALGANGEN 25

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Informasjon fra forretningsfører

Energiattest

Informasjon fra kommunnen

Nabolagsprofil

Liste over løsøre og tilbehør

Tilstandsrapport

Smalgangen 25, 0188 OSLO

OSLO kommune

gnr. 230, bnr. 421, snr. 184

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 28.09.2026 **Rapportdato:** 02.10.2026 **Oppdragsnr.:** 16520-26173 **Eiendomsverdi ref nr:** PQ1907

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Finn H. Bjørntvedt

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Finn H. Bjørntvedt
Uavhengig Takstingeniør
fhb@taksator.no
920 25 670

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



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 som minimum 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

Romslig 2-roms eierseksjon i 3. etasje.
Fra stuen er det utgang til sydvestvendt balkong på ca 3m², med gode solforhold og som vender mot kvartalstun.

I regi av tidligere eier ble det i 2006 montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.

Nåværende eier overtok boligen i 2021 og har i ettertid fått utført oppgraderinger som i hovedtrekk har bestått av:

I 2025:
* Det ble gjennomført en generell oppgradering av overflater i leiligheten ved maling av vegger og himlinger samt legging av nye gulv.
* I badet ble det montert ny baderomsinnredning, svingbare dusjvegger og dusjgarnityr.

Leiligheten har noen av sine opprinnelige flater og utstyr. Forhold som er vurdert til TG 2 dreier seg stort sett om alder. Badet er utført som prefabrikkert våtromskabin fra byggeåret 1991. Våtromskonstruksjonen og tettesjiktet har oppnådd høy alder, og det foreligger usikker fremtidig funksjon. Badet er samlet vurdert til TG 3 på bakgrunn av alder og konstruksjonsoppbygging.

2-roms eierseksjon i boligblokk - Byggeår: 1991

UTVENDIG Gå til side

* Boligblokk i betong-, mur- og trekonstruksjoner.
* Ytterveggene av malte betongelementer.
* Vinduer og balkongdør med isolerglass fra byggeåret.
* Entredør med brann- og lydklassifisering.
* Elementdekker som etasjeskillere.
* Saltak i trekonstruksjoner som er tekket med betongstein.
* Fra stuen er det utgang til balkong på ca 3 m².
* Heis i oppgangen.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige flater er ok, etter normal bruk.

VÅTROM Gå til side

Flislagt bad i prefabrikkert våtromskabin fra byggeåret 1991, med gulvvarme.

I 2025 ble det montert ny baderomsinnredning, svingbare dusjvegger og dusjgarnityr.

Badet er utført som prefabrikkert våtromskabin fra byggeåret 1991. Våtromskonstruksjonen og tettesjiktet har oppnådd høy alder, og det foreligger usikker fremtidig funksjon. Badet er samlet vurdert til TG 3 på bakgrunn av alder og konstruksjonsoppbygging.

KJØKKEN Gå til side

I 2006 ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

* Felles, mekanisk avtrekksventilasjon - som trekker ut luft fra badet.
* Radiatorer og varmtvann er tilknyttet fellesanlegg.
* Vannrør av kobberrør fra byggeår.
* Avløpsrør i plast.
* Fordelingskurser med automatsikringer. Det elektriske sprede -/fordelernett er i jordet og ujordet anlegg fra forskjellige år.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

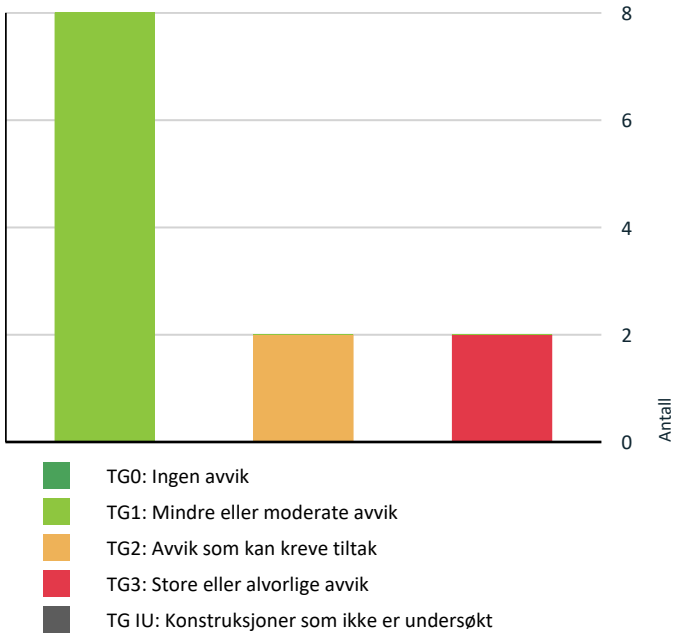
2-roms eierseksjon i boligblokk

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Vedrørende avvik fra byggemeldte/godkjente tegninger:
* Arealet mellom bad og soveromer på opprinnelige tegninger byggemeldt og godkjent som eget rom og som bod (tilleggsdel). Rommet/arealet er i dag innredet og benyttes til boligformål og omtales som del av stuen. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er ikke omsøkt.

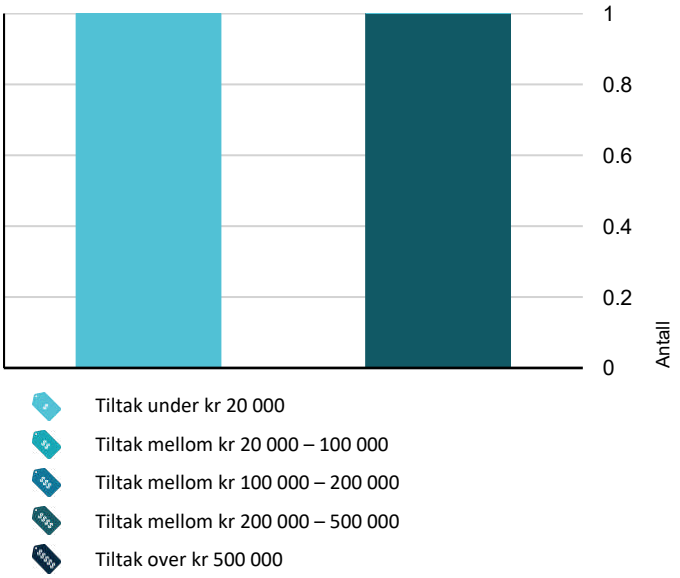
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved omsetning av eierseksjoner, fylles det kun ut egenerklæring som er utlevert til eier fra eiendomsmegler og som takstingeniøren har fått kopi av.

Det ble ikke opplyst om feil eller mangler som ikke er kommentert i rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med forskrift til Avhendingslova (tryggere bolighandel). Oppdragets ordinære undersøkelsesomfang følger forskriftens minstekrav, med de forutsetninger, begrensninger og undersøkelsesmetoder som fremgår av rapporten.
Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen. Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.
For enkelte rom, bygningsdeler eller forhold er det utført undersøkelser utover forskriftens minstekrav. Formålet med disse tilleggsundersøkelsene er å gi et utvidet informasjonsgrunnlag om de aktuelle forholdene.
Tilleggsundersøkelsene er begrenset til de bygningsdelene og forholdene som uttrykkelig er angitt nedenfor. De innebærer ikke at rapporten som helhet har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav, og kan heller ikke forstås slik at øvrige rom, bygningsdeler eller forhold er undersøkt etter samme detaljeringsgrad eller omfang.
For de bygningsdelene som er angitt nedenfor, er undersøkelsesomfanget og kriteriene for tilstandsvurdering basert på NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (Tillegg A punkt A.2 og A.3). Dette innebærer ikke at rapporten som helhet er utarbeidet etter NS 3600.
Rapporten omfatter kun de undersøkelser, vurderinger og konklusjoner som uttrykkelig fremgår av rapporten. Manglende omtale av et bestemt forhold kan ikke forstås som en bekreftelse på at forholdet er undersøkt, vurdert eller funnet uten avvik.
Dersom en kjøper ønsker et mer omfattende beslutningsgrunnlag enn det som følger av denne rapporten, oppfordres kjøper til å innhente supplerende undersøkelser av aktuelle bygningsdeler eller forhold før avtale om kjøp inngås.
Følgende forhold er undersøkt utover forskriftens minstekrav:
- Innvendige overflater
- Kjøkkeninnredning
- Avtrekk på kjøkken
- Innvendige dører

For enkelte avvik med TG 2 eller TG 3 kan det være aktuelt med nærmere undersøkelser på nivå 2 eller 3. Behovet vurderes konkret for den enkelte bygningsdelen og fremgår av rapportens anbefalte tiltak.

Oppsummering av avvik

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

Sammendrag av boligens tilstand

2-roms eierseksjon i boligblokk

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 3. etasje > bad > Generell Gå til side

Kjøkken > 3. etasje > kjøkken > Avtrekk Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og balkongdør Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverkshøyden på balkongen ble målt til 89 cm. Rekkverket på balkong er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for el-arbeid som ble utført i forbindelse med montering av ny kjøkkeninnredning i 2006.

Tilstandsrapport

2-ROMS EIERSEKSJON I BOLIGBLOKK

Byggeår
1991

Kommentar
Ifølge Norges Eiendommer.

Standard
Leiligheten har normal standard ut fra alder og konstruksjon, jf. beskrivelser under de enkelte bygningsdelene.

Vedlikehold
Leiligheten er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og balkongdør

Beskrivelse

Vinduer og balkongdør med trekarmer og isolerglass fra byggeårene.

Knust glass i ett stuevindu. Nåværende eier opplyser at nytt glass er bestilt og byttes ut innen 2-3 uker på eiers bekostning.

Vurdering av avvik:
• Vinduer og balkongdør med isolerglass fra byggeårene har lavere isoleringsevne enn nyere vinduer og dører. Bygningsdelene har oppnådd høy alder, og det foreligger usikker fremtidig funksjon som følge av alder.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Alder medfører økt risiko for svekket funksjon, blant annet punktering av isolerglass og redusert tetthet.

Tiltak:
Tilstanden bør følges opp, og utskifting må påregnes ved funksjonssvikt eller skade.

TG 1 Entredør

Beskrivelse

Entredør fra 1991 med brann- og lydklassifisering.
Det ble ikke registrert vesentlige avvik ved befaringen.

TG 1 Balkong

Beskrivelse

Fra stuen er det utgang til balkong på ca 3 m², trefliser på gulvet.

Vurdering av avvik:
• Rekkverkshøyden på balkongen ble målt til 89 cm.
Rekkverket på balkong er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
For lavt rekkverk gir redusert fallsikring og økt risiko for personskade ved fall over rekkverket.

Tiltak:
Forholdet bør følges opp av sameiet som ansvarlig for felles bygningsdeler.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med laminat.

Gulvene er ok - ingen observerbare skader utover etter normal bruk.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger:
Vegger med malte flater.

Veggene er ok - ingen observerbare skader.

Himlinger:
Himlinger med malte flater/malte elementer.

Himlingene er ok - ingen observerbare skader.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte dører.
Det er utført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Flislagt bad i prefabrikkert våtromskabin fra byggeåret 1991, med gulvvarme.

Badet har heldekkende servant med servantskap, veggmontert wc, nedsenket dusjhjørne med to svingbare dusjvegger, opplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.
Baderomsinnredning, dusjvegger og dusjgarnityr ble fornyet i 2025.

Vannrør er av kobber.
Badet har felles mekanisk avtrekksventilasjon med avtrekk fra rommet og tilluftsspalte ved dør.

Det ble ved befaringen ikke registrert eller opplyst om symptomer på lekkasje eller andre funksjonsavvik.

Vurdering av avvik:
• Våtromskabinen og badets opprinnelige tettesjikt er fra 1991 og har oppnådd høy alder. Konstruksjonen er utført etter datidens løsninger og avviker fra dagens metoder og forventninger til oppbygging og tettesikkerhet. På grunn av alder foreligger det usikker fremtidig funksjon for tettesjiktet.
Badet er samlet vurdert til TG 3 på bakgrunn av alder og konstruksjonsoppbygging.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Videre bruk med eldre tettesjikt medfører økt risiko for funksjonssvikt og fuktgjennomtrengning til omkringliggende konstruksjoner.
Fornyelse av innredning og dusjutstyr i 2025 endrer ikke den tekniske alderen på våtromskonstruksjonen.

Tiltak:
Det må påregnes full modernisering av badet med nytt tettesjikt og oppbygging tilpasset dagens krav og metoder for våtrom.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført. Badet er oppført som prefabrikkert våtromskabin, og dusjsonen ligger mot leilighetens omsluttende vegg. Hulltaking vurderes derfor ikke som praktisk gjennomførbart. Badet er i tillegg vurdert å stå foran en full oppgradering.

Det er ikke utført indikativt fuktsøk direkte på veggene i dusjsonen, da konstruksjonsoppbyggingen i våtromskabinen ikke er egnet for pålitelig fuktindikasjon fra overflaten.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med folierte fronter. Underlimt kjøkkenkum i heltre benkeplate. Avtrekksvifte i stålhette og fliser over benken. Integrert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Plass for kjøleskap.

I 2006 ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.

Kjøkkeninnredningen har ingen observerbare skader.





3. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har ventilator med kullfilter.

Det er ikke aktivt avtrekk fra kjøkkenet. Tidligere avtrekksventil til byggets felles mekaniske avtrekksanlegg er blendet. Ventilator med kullfilter resirkulerer luften tilbake til rommet.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er i dag ingen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende avtrekk kan gi redusert luftutskifting og økt belastning fra matos, lukt og fukt i kjøkkenet.

Tiltak:
Blendet avtrekksventil bør åpnes slik at avtrekk fra kjøkken via byggets felles mekaniske ventilasjonsanlegg gjenopprettes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Vannrør av kobber fra byggeåret. Røranlegget er i hovedsak skjult i vegger, konstruksjoner og innkassinger.

Stoppekraner er plassert i kjøkkenbenk.

Skjulte rørføringer og skjøtepunkter er ikke tilgjengelige for fullstendig visuell kontroll. Det ble ikke registrert eller opplyst om symptomer på lekkasje eller andre funksjonsavvik på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Vannrørene har oppnådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon. Kobberrør med loddede, klemte eller tilsvarende skjøter har etter NS 3600 et alderskriterium på 33 år som grunnlag for TG 2.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Økende alder medfører økt risiko for lekkasje, korrosjon og svikt i rør eller skjøtepunkter. Skjult plassering kan medføre at eventuell lekkasje ikke oppdages umiddelbart.

Tiltak:
Røranlegget bør følges opp med hensyn til alder og funksjon. Ved symptomer på lekkasje, redusert funksjon eller ved fremtidige oppgraderingsarbeider bør anlegget undersøkes nærmere av kvalifisert fagperson.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Avløpsrør av plast fra byggeårene.

Store deler av avløpsanlegget ligger skjult i vegger, konstruksjoner, innkassinger eller under gulv og er derfor i begrenset grad tilgjengelig for visuell kontroll.

Synlige og tilgjengelige deler av anlegget er kontrollert.
Det ble ikke registrert eller opplyst om lekkasje, redusert avrenning eller andre funksjonsavvik på befaringsdagen.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Felles mekanisk avtrekksventilasjon - med avtrekk fra bad.

Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Varmt forbruksvann samt oppvarming via radiatorer og vannbåren gulvvarme forsynes fra byggets felles varme-/fjernvarmeanlegg. Selve fellesanlegget, herunder sentrale komponenter, fordelingsanlegg og produksjon av varme og varmtvann, er ikke tilstandsvurdert som del av denne rapporten.

Synlige og tilgjengelige installasjoner i leiligheten er kun beskrevet i den utstrekning de var tilgjengelige ved befaringen.

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

Panelskap, som er lokalisert i entre.
Fordelingskursene er utstyrt med automatsikringer. Det elektriske sprede-/fordelingsnettet består av både jordet og ujordet anlegg fra ulike tidsperioder.

Det foreligger kursfortegnelse i sikringsskapet.

Det elektriske anlegget er ikke faglig kontrollert eller tilstandsvurdert utover den forenklede visuelle gjennomgangen som inngår i tilstandsrapporten. Beskrivelsen er basert på synlige og tilgjengelige forhold ved befaringen.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for el-arbeid som ble utført i forbindelse med montering av ny kjøkkeninnredning i 2006.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Det foreligger ikke dokumentasjon på at det elektriske arbeidet fra 2006 er utført og kontrollert i samsvar med gjeldende krav. Anlegget har vært i bruk over lengre tid uten registrerte eller opplyste funksjonsavvik, men manglende dokumentasjon medfører fortsatt usikkerhet knyttet til utførelsen.

Tiltak:
Det anbefales at det aktuelle elektriske arbeidet gjennomgås av kvalifisert elektrofaglig person for å avklare utførelse og sikkerhet.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sentralt brannvarslingsanlegg i bygget.
Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslokningsutstyr i form av pulverapparat.
Funksjon og vedlikehold er ikke kontrollert som en del av tilstandsundersøkelsen.

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:
• Rekkverkshøyden på balkongen ble målt til 89 cm.
Rekkverket på balkong er for lavt i forhold til dagens krav.

• Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for el-arbeid som ble utført i forbindelse med montering av ny kjøkkeninnredning i 2006.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
For lavt rekkverk gir redusert fallsikring og økt risiko for personskade ved fall over rekkverket.

Tiltak:
Forholdet bør følges opp av sameiet som ansvarlig for felles bygningsdeler.

• Konsekvens:
Det foreligger ikke dokumentasjon på at det elektriske arbeidet fra 2006 er utført og kontrollert i samsvar med gjeldende krav. Anlegget har vært i bruk over lengre tid uten registrerte eller opplyste funksjonsavvik, men manglende dokumentasjon medfører fortsatt usikkerhet knyttet til utførelsen.

Tiltak:
Det anbefales at det aktuelle elektriske arbeidet gjennomgås av kvalifisert elektrofaglig person for å avklare utførelse og sikkerhet.

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

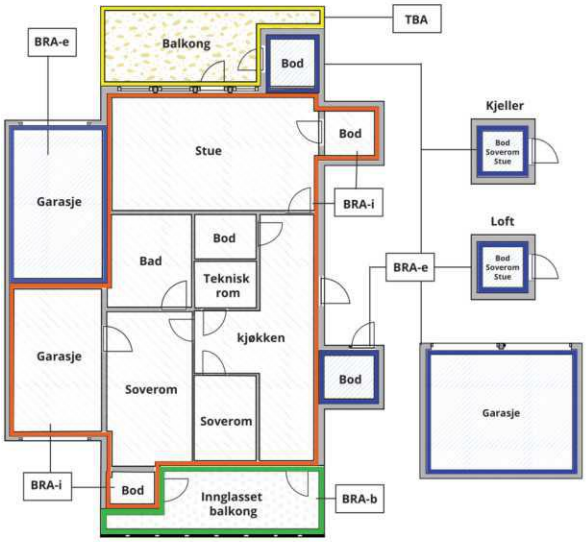
Hva er måleverdig areal?

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

2-roms eierseksjon i boligblokk

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft		1		1	
3. etasje	56			56	3
SUM	**56**	**1**			**3**
SUM BRA	**57**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft		Bod	
3. etasje	Entre, bad, soverom, kjøkken, stue		

Kommentar

Eierseksjon i boligblokk.

Leiligheten ligger i 3. etasje og har atkomst via heis eller felles trappegang.

Leiligheten er innredet med:
Entre, bad, soverom, kjøkken og stue.
Romhøyde i stuen er 2,40 m.

Fra stuen er det utgang til balkong på ca 3 m².

Det medfølger:
- 1 loftsbod merket "184". Bodens gulvareal er ca 4 m². På grunn av skråtak er det 3 m² som ikke er målbart, slik at 1 m² er medtatt i BRA-e.

* Generelt vedrørende arealmåling og vurdering av rom:
Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstingeniørens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Vedrørende avvik fra byggemeldte/godkjente tegninger:
* Arealet mellom bad og soveromer på opprinnelige tegninger byggemeldt og godkjent som eget rom og som bod (tilleggsdel). Rommet/arealet er i dag innredet og benyttes til boligformål og omtales som del av stuen. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er ikke omsøkt.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se under beskrivelse av eiendommen side 5.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.9.2026	Finn H. Bjørntvedt	Takstingeniør
	Armin Khoshnewiszadeh, som påviste og ga opplysninger	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	230	421		184	10297.4 m²	I følge Norges Eiendommer	Eiet

Adresse
Smalgangen 25

Hjemmelshaver
Armin Khoshnewiszadeh

Kommentar
Felles tomt for sameiet.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Grønlandshagen	55 / 41135	OBOS Eiendomsforvaltning AS tlf: 22 86 59 99	982991803

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har sentral beliggenhet på Grønland Torg i et trafikkskjermet område.
Kort vei til alle service-tilbud, forretninger, restauranter, kafeer, parker og offentlig kommunikasjon.
Lokale rekreasjonsområder på Grønland og langs Akerselven med gangveinett fra Grønland Torg til Maridalsvannet tett ved.
Gateparkering samt at det er muligheter for å leie P-plass i nærliggende garasjehus.

Adkomstvei

Boligen har atkomst fra offentlig vei, via interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Det er avløp via private stikkledninger til kommunal ledning.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Tomten/gårdsrommet er innelukket parkmessig område, opparbeidet og beplantet med prydbusker og trær samt stensatte arealer + sykkelstativ og lekeplass med lekeapparater.

Tinglyste/andre forhold

Totale felleskostnader er kr 3.544,66 pr måned som inkluderer felleskostnad bolig med kr 2.129,40, akonto fjernvarme/varmtvann med kr 737,25, renovasjon med kr 260,63, avsetning til vedlikeholdsfond med kr 245,- og internett med kr 172,38 samt vanlige poster for boligsameier.

Sameiet har felles sykkelparkering + luftegård for hunder.

Bebyggelsen

Sameiet Grønlandshagen består av i alt 328 eierseksjoner, hvorav 298 boligseksjoner. Boligkomplekset sto ferdig i 1991.

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org nr 982 991 803 og OBOS Eiendomsforvaltning AS er forretningsfører for sameiet.

Sameiet har egen nett-side www.gronlandshagen.no

* Det er utstedt ferdigattest for oppføring av bygget/leilighetene i sameiet, datert 4.5.1994

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	89770746			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen, seksjonseier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger om felleskostnader, regnskapstall (eventuell andel gjeld) og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr., bnr., snr., eierbrøk, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver ifølge Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Det er utstedt ferdigattest for oppføring av bygget/leilighetene i sameiet, datert 4.5.1994	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Eiers Egenerklæring er mottatt i utfylt stand.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 02.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Stensrud | Norheim & Partnere	Oppdragsnr.	333260002
Addresse	Smalgangen 25		
Postnr.	0188	Sted	OSLO
Selgers navn	Armin Khoshnewiszadeh		

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?

Februar 2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

6 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If skadeforsikring

Polise/avtalenr.:

5439415

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ifm. med oppussing av leilighet i 2025:VVS Gruppen AS, ref. Dyonisis, org.nr 982 677 416- tilkobling servant og dusjsett utenpå, ingen innvendig inngrep,montering av veggskål toalett.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Utført av flislegger, FFSE AS, nytt navn: Fredrikfikser AS, org.nr 929 160 487- montering dusjdører, og montering toalett sete.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Redegjørelse fra FredrikFikser (entrepenøren) på hvilke arbeider som er gjort av hvem.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Lukt på badet i 2024. Rørlegger utbedret problemet. Det manglet stakeplugg i Blüchersluket under kabinettet. Dette ble installert og lukt forsvant.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura fra rørlegger.

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:

Nei, ikke i egen seksjon. Til orientering har sameiet i desember 2020 informert om reparasjon av setningsskader i nabooppgangen Smalgangen 23. Jeg kjenner ikke til at dette har berørt Smalgangen 25.

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sprekk i vindu mot balkong, økende over tid. Meldt sameiet 16.09.2026; glassmester bestilt via driftsleder og skal utbedres.

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

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

og 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

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Beskrivelse:

Det foreligger ferdigattest.

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

I informasjonsskriv fra 21. februar 2025 at det er avdekket at det foregår omfattende korttidsutleie/hotellvirksomhet i flere seksjoner. Styret engasjert advokat i saken. Syret har utstedt flere salgspålegg. Uklar hvor disse sakene står pr. 27.09.26.

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige kommentarer:

Sameiet er vel drevet og har egen vektertjeneste. Det er sykkelbod i parkeringsanlegget til sameiets beboere. Sameiet har tilgang til luftegård for dyr mellom Sameiet Grønlandshagen og Galleri Oslo.

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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 02.10.2026

Signert av *Armin Khoshnewiszadeh*

Initialer selger:
A K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Boa Eiendomsmegling Nordstrand AS
v/Margrethe Falck
KO, 1177 OSLO
E-post: margrethe@boaeiendom.no

Deres ref.: 2-26-0082 . Vår ref.: 5862-1-184 Dato: 24.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Grønlandshagen
Organisasjonsnr:	982991803
Seksjonseier:	Khoshnewiszadeh, Armin
Medeier:	
Leilighetsnummer:	184
Adresse:	Smalgangen 25, 0188 OSLO
Seksjonsnummer:	184
Gnr.	230
Bnr.	421

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 89770746.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasje driftes av Linstow Eiendom.
Sameiet har egen nett-side www.gronlandshagen.no
Sameie har inngått avtale om kollektiv levering av internett fra Telia.
Fjernvarme og varmtvann til seksjoner avregnes en gang i året, innbetales akonto pr mnd. Alt vil avregnes mot eksisterende eier, det blir opp til eier å gjøre opp med tidligere eier. Akonto strøm boliger stoppes pr 1.7.2025 da de har fått egne strømmålere for det. Styregodkjennelse sendes til driftsleder@gronlandshagen.no For produksjon av postkasseskilt og tilgang til elektronisk boligperm med all informasjon om din seksjon, renovasjon, ordensregler m.m. vennligst send epost til: post@gronlandshagen.no. Ureglementert skilting vil bli fjernet! Kontakt vaktmester straks dersom problemer med vann, varme etc. Tlf. nr. fellestjenester: 22 17 75 10>> A konto innbetaling for strøm bolig stoppes fra i 2023 da det monteres AMS-målere og alle boligene får egne abonnement på strøm til leiligheten. Dette er ikke godt i orden og vil komme avregning for 2023 utsendt fra sameiet. Akonto strøm for boliger vil komme sammen med felleskostnader fra 01.01.2024 igjen. Utleie skal alltid godkjennes av styret. Gebyret for utleie av seksjon kr 800 kroner pr. utleieforhold som sendes ut fra styret.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 544,66,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto fjernvarme/varmtvann	737,25	
Renovasjon	260,63	
Avsetning vedlikeholdsfond Bolig	245,00	
Felleskost bolig	2 129,40	
Internett	172,38	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 545,-
Fradragsberettigede kostnader:	5,-
Annen formue:	14 881,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Trine Normann pr. e-post: trine.normann@obos.no eller telefon: 22 86 59 92.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Alf-Erik Vollen, e-post: gronlandshagen@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr



ORDENSREGLER
GRØNLANDSHAGEN

Innhold

1. Generelt
1.1. Formål
1.2. Plikter og håndheving

2. Ny seksjonseier/leietaker
2.1. Salg/utleie
2.2. Skilting

3. Flytting & Transport
3.1. Flytting, heisbruk og tralleutlån

4. Miljø & Sikkerhet
4.1. Ro og orden
4.2. Dører/porter/vinduer
4.3. Besøk og ukjente
4.4. Skader og forsikring
4.5. Barn og lek
4.6. Dyrehold
4.7. Grilling og røyking
4.8. Antenner og paraboler
4.9. Markiser, blomsterkasser m.v.
4.10. Oppheng av tøy / risting matter
4.11. Flagging

5. Avfall & Oppbevaring
5.1. Hensetning i fellesareal
5.2. Avfallshåndtering bolig
5.3. Lagring/mellomlagring

6. Egenkontroll seksjon
6.1. Indre vedlikehold
6.2. Brannvern og el-anlegg
6.3. Energimåling
6.4. Fjernvarme og vann
6.5. Ventilasjon/inneklima
6.6. Snø/is/drenering balkong/terrasse/tak
6.7. Innglasset balkong (vinterhage)

7. Særskilte regler næring
7.1. Orden næringsarealer
7.2. Vareeksponering/uteservering
7.3. Bruk av offentlig grunn - midtrabatt Smalgangen, torgplassen (ved Meny) og Olafiagangen
7.4. Utstillingsvinduer forretninger
7.5. Plakater, stativer og plakatbukker utvendig
7.6. Markiser, skilting, foliering/avblending, maling m.v.
7.7. Varelevering/-transport
7.8. Særskilte krav VVS næring
7.9. Brannvern og internkontroll næring
7.10. Avfallshåndtering næring

1. Generelt

1.1. Formål

Reglene gjelder bolig- og næringsseksjoner og sikrer et godt miljø hvor ingen tar seg til rette på andres bekostning.

1.2. Plikter og håndheving

Seksjonseiere og leietakere plikter å etterleve ordensregler, vedtekter og retningslinjer. Seksjonseier er ansvarlig for at leietaker informeres om og følger nevnte. Beboere er pliktige til å sørge for at besøkende etterlever ordensreglene. Reglene kan endres med alminnelig flertallsvedtak på sameiermøte. Endringsforslag sendes til styret.

Reglene håndheves av vekter, vaktmester, driftsleder og styret. Næring v/senterledelsen skal rapportere avvik næringsseksjoner. Regelbrudd kan i siste instans medføre pålegg om salg av seksjon etter § 26 i *Eierseksjonsloven*.

2. Ny seksjonseier/leietaker

2.1. Salg/utleie

I h.h.t. vedtekter skal **ny eier eller leietaker godkjennes av styret**. Søknadsskjema eierskifte og utleie finnes via hjemmesiden, boligperm.no eller sameiet. Uregistrerte leietakere kan bortvises fra sameiets grunn.

Eiers ansvar ved problemer: Seksjonseier vil kunne måtte stå ansvarlig når leietaker ikke følger gjeldende regler. Spesielt påpekes hensetning av møbler og avfall i oppgang ved utflytting hvor kostnad vil belastes eier. Språkproblemer er eiers ansvar, og utgifter til nødvendige tolketjenester belastes eier.

2.2. Skilting

For å gjøre det enkelt å finne frem og lette postbudets arbeid, samt opprettholde et godt inntrykk av inngangspartier, skal skilting være ensartet (ugyldige skilt fjernes). Skilting er obligatorisk og korrekt type skilt blir levert av sameiet.

3. Flytting & Transport

3.1. Flytting, heisbruk og tralleutlån

Ved utflytting skal det varsles til sameiet god tid i forkant. Traller lånes av driftstekniker i arbeidstiden.

Inn- og utflytting kan gjøres alle dager i fra kl. 08-21. Om mulig anbefales flytting via P-huset. Varelevering og flytting/transport via gågaten er tillatt fra 06-11 mandag-lørdag etter avtale med vekter/vaktmester (dvs. tidsrom for varelevering hvor pullerter er fjernet). For Sameiet Grønlandstunet kan en også be vaktmester/vekter låse opp port fra Olafiagangen til gårdsrom 06-11, men det er ikke lov å kjøre inn i gårdsrommet slik at en må parkere utenfor.
Dører og heiser ved flytting: Det skal utvises varsomhet ved flytting og transport, og dørpumper skal aldri fraskilles. En kan få heisdør til å stå i åpen stilling ved å klebe tape over fotocellen plassert i dørkarmen.

Vis aktsomhet da risiko for en lengre og kostbar heisstans er stor hvor det kan ta lang tid før reparasjon utføres.

3.2 Parkering og sykler

P-plass følger ikke seksjonene og P-huset drives kommersielt. Kontakt Onepark hvis du ønsker å leie p-plass.

Det er ikke lovlig å sette sykler i fellesareal unntatt der det er satt opp sykkelstativ.

Kontakt driftskontoret for tilgang til sykkelbod. Sameiet vil etter varsel kunne fjerne hensatte sykler.

4. Miljø & Sikkerhet



4.1. Ro og orden

Uteareraler/oppganger: Vis hensyn ved bruk av uteareal. Etter **21.00** skal det være ro ute og i oppganger. Uteaktivitet etter dette må ha lavt støynivå og være avsluttet **23.00**. De som kommer nattestid må være lavmælte.

Egen seksjon: En plikter å sørge for ro i egen seksjon mellom **23-08**. En må på øvrige tider avpasse bruk av TV, radio, musikk, karaoke, vaskemaskin, sosiale aktiviteter, lek m.v. Husk at vi har naboer som arbeider skift eller har små barn. Høyttalere m.v. skal ikke plasseres rett på gulv. Passende" isolering" skal brukes der mulig. Musikkøvelser/-undervisning som kan forstyrre andre krever samtykke fra styret og berørte.

Planlagte tilstelninger: En skal sende ut nabovarsel minst 24 timer i forkant. Ro i seksjon 23-08 gjelder som ellers.

Arbeidsstøy: Støyende arbeider, f.eks. banking eller boring, skal kun foregå hverdager **08-20**, og på lørdager **10-16**. Støyende arbeider er ikke tillatt på helligdager. En bør legge det mest støyende så nær midt på dagen som mulig.

4.2. Dører/porter/vinduer



Inngangsport, dører fellesarealer, lofts- og bod-/lagerdører skal være låst til enhver tid. Ved inn-/utflytting m.v. kan dører holdes åpne for **korte** perioder. Låser og hengsler i egen seksjon må smøres regelmessig (NB: sikkerhetslås inngangsdør boligseksjon skal ikke smøres). Vinduer i oppganger har egen «sikkerhetslås» og skal kun åpnes av rengjøringspersonell/vaktmestere. Vinduer bakkeplan fellesareal skal alltid være lukkede.

Adgangsbrikker/nøkler Kun eier kan bestilles hos sameiet (se prisliste for info, herunder nøkler en kan slipe selv). Mistede nøkler **må** meldes utleier og sameiet! Reservebrikker-/nøkler kan oppbevares hos sameiet, og hentes ut ved akutte hendelser, så somvannskader/brann og en har mistet disse. Bytt nøkler/brikker/koder når du har kjøpt en ny seksjon og hold orden på antall sett.

4.3. Besøk og ukjente

En er ansvarlig for at de en gir adgang ikke volder ubehag eller ulempe for andre eller skade på eiendom. En må aldri gi ukjente adgang til fellesareal. Det må utvises årvåkenhet ved passasje av dører og porter og når noen bes om at det åpnes via porttelefon slik at uvedkommende ikke får adgang. Ukjente skal henvises til ringetablå eller egen nøkkel.

4.4. Skader og forsikring

Skade som påføres personer, gjenstander eller fellesarealer må erstattes av de(n) som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av de(n) som har gitt vedkommende adgang til området.

Forhold som brann, vannlekkasje og andre skader skal varsles sameiets vekter, driftsleder eller styret umiddelbart. Den enkelte må ha hjemforsikring som dekker eget innbo og løsøre. Tilsvarende gjelder næringsseksjoner. Sameiet forsikrer selve bygget - egenandel sameiets forsikring belastes eier hvis skade skyldes manglende tilsyn, manglende indre vedlikehold or feil/mangler på inventar eller utstyr. Eksempelvis vannskade fra armatur eller vaskemaskin.

4.5. Barn og lek

Foresatte har ansvar for tilsyn egne barn. Oppganger, loft og P-hus skal ikke brukes som oppholds-/lekeplass. Uteaktiviteter som kan ødelegge fellesarealer er forbudt. Fotballsparking og støyende aktivitet henvises til friområder i nærmiljøet. Barn som bor i sameiet eller gjester av de kan bruke uteareal barnehage utenom åpningstid.

4.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt innenfor gjeldende lover og regler. Personer med ansvar for dyr plikter å ha kontroll med dyret ved bruk av bånd eller på annen måte, slik at dyret ikke er til fare eller sjenanse. Etterlatenskaper må fjernes straks. Dyrehold til urimelig sjenanse for andre må straks bringes til opphør. Se også politivedtekter rundt hundehold.

Lufting: Hunder skal holdes i bånd også i sameiets arealer, og lufting i sameiets fellesarealer er forbudt. Sameiet har tilgang til luftegård for dyr mellom Sameiet Grønlandshagen og Galleri Oslo.

Merking: Dyr, herunder katter, skal være merket med eiers navn og telefonnummer.

Mating: Det er ikke tillatt å mate dyr/fugler i fellesarealer eller på balkong/terrasse. Ikke la mat bli stående igjen på balkong/terrasse m.v.. Dette er også mat for rotter og andre skadedyr!

4.7. Grilling og røyking

Grilling: Grill kan brukes ved grilling på "plassen" i gårdsrom forutsatt at sikkerhet ivaretas (husk barn!) og at det ryddes i etterkant. Engangsgrill er **forbudt.** Grill må ikke brukes hvis vinden er slik at det er til sjenanse for andre. Kun elektrisk/gassgrill og ikke kullgrill er tillatt på alle balkonger/terrasser. Grilling er forbudt på takterrasse Smalgangen. 24.

Røyking: Røyking er ikke tillatt i heiser, oppganger, loft, P-hus og andre fellesarealer inne. En må ikke kaste sneiper ned på markiseduker, balkonger, terrasser og fellesareal da det øker brannfaren og en vil holdes erstatningsansvarlig.

4.8. Antenner og paraboler

Private antenner eller paraboler er ikke tillatt på fasade, balkonger, terrasser eller området for øvrig.

4.9. Markiser, blomsterkasser m.v.

Driftskontoret opplyser om tillatte farger og typer av markiser. Eier er ansvarlig for at blomsterkasser, markiser o.l. monteres og brukes slik at de ikke er til fare eller sjenanse. Hvis noe faller ned, vil eier være ansvarlig for skade på barn/voksne eller gjenstander. Blomsterkasser **må henges på innside** balkong/terrasse. Det stilles krav til at stativ, kasse og innhold sikres slik at de **ikke utgjør noen risiko** – heller ikke i storm.

Innvendige løsninger for solskjerming og blending må ikke bryte med helhetsinntrykket av bygningen.

4.10. Oppheng av tøy / risting matter

Tørking/oppheng av tøy skal kun finne sted om det ikke er synlig for omgivelsene. Risting tepper og matter fra balkong/terrasse m.v. må ikke forekomme. I Sameiet Grønlandstunet kan en bruke stativ gårdsrom ved oppgang 24.

4.11. Flagging

Flagging følger offisielle flaggregler og en skal ikke flagge etter 21.00. Styret flagger viktige flaggdager.

5. Avfall & Oppbevaring

5.1. Hensetning i fellesareal

Ingen private gjenstander (sykler, barnevogner, skostativ, søppel, varer, byggematerialer e.l.) skal plasseres i oppganger, loft, gårdsrom, p-hus og øvrige fellesarealer, og vil bli fjernet for eiers regning og risiko.

5.2. Avfallshåndtering bolig

Kildesortering: Sameiet har tilrettelagt for kildesortering som en finner beskrevet i egen kildesorteringsguide.

Papircontainer bolig: Resirkulerbart papir, herunder papp kartong avispapir, legges i papircontainere i gårdsrom eller oppgang. Det er viktig å bruke papircontainer da papir ikke har kg-pris sammenlignet med søppel lagt i sjakten.

Søppelsjakt bolig: Husholdningsavfall skal kildesorteres i lilla pose (plastavfall), grønn pose (matavfall) og vanlig avfallspose (øvrig restavfall). Alt avfall skal være innpakket i gjenknyttet plastpose med dobbelt knute før det kastes i sjakten. Grønne og lilla poser fås gratis i nærmeste dagligvareforretning.

Glass-/metallemballasje: Ikke pantbar metall-/glassemballasje kastes i returstasjoner ved Meny.

Større avfall/gjenstander / elektro-produkter / farlig avfall: Avfall som ikke går i sjakt eller papircontainer, herunder pappesker og større emballasje, møbler, hvitevarer og TV leveres driftstekniker i arbeidstiden. Samme gjelder elektro-produkter (EE) og farlig avfall. Alt dette kan også leveres kommunen direkte (elektro kanogså leveres forhandler). Oppussingsavfall, byggematerialer, gips, rester etter flyttelass og bildekk tas ikke imot. Vaktmester kan ved kapasitet bistå med henting større gjenstander.

Rusken: Rusken-aksjoner kan organiseres av sameiet etter behov og det vil da varsles særskilt.

Fellesareal og balkong/terrasse: Det er forbudt å benytte fellesareal (herunder oppgang) og balkong/terrasse til midlertidig lagring a avfall. Husk brannfare og blokkering rømningsvei!

Reklame: En skal ikke legge reklame m.v. oppe på postkasser eller i oppgang, men bruke papircontainer. Bruk sameiets egen Nei takk til reklame-merking som en del av skiltingen fremfor Postens merkelapper.

5.3. Lagring/mellomlagring

De fleste leiligheter har egen loftsbod, samt mulighet for å leie tilleggsbod (gjelder kun Grønladshagen). Det er beboers ansvar å påse at bod holdes låst og at det ikke lagres propan og andre brann-/eksplosjonsfarlige elementer på loft.

Det er forbudt å bruke balkong/terrasse for lagring Kontakt sameiet ved behov for mellomlagring av møbler, m.v.

6. Egenkontroll seksjon

6.1. Indre vedlikehold

Det vises til vedtekter rundt eiers ansvar for indre vedlikehold. Leietaker/eier har delt ansvar mht. løpende tilsyn/egenkontroll hvor eier har et hovedansvar. Eier er ansvarlig for at innvendige flater balkong/terrasse vedlikeholdes i opprinnelige farger (maling fåes av sameiet).

6.2 Fasade--/bruksendring, innvendige nyinstallasjoner, endringer, ombygginger m.v.
Fasadeendringer (herunder boring, hulltaking, montering bytting/flytting vinduer og dører) og visse typer innvendige nyinstallasjoner, endringer og ombygginger byggmasse/anlegg skal godkjennes i forkant av seksjonseier og styret. Søknad til det offentlige rundt bruksendring, bygningsmessig endring for seksjon m.v. forelegges først styret for behandling hvor styret tar stilling til videre prosess. Se også vedtekter.»

Ønsker man å sette opp innvendig rullegitter må det rettes en søknad til seksjonseier og styret. Rullegitter skal alltid monteres på innsiden av vinduet. Rullegitteret skal ikke være synlig i åpningstiden.

Ved demontering/tilbakestilling skal yttervegg eller belegningsstein bringes tilbake til sin opprinnelige stand, det betyr blant annet at hull må tettes og farges som veggen for øvrig iht. egen instruks.

6.2. Brannvern og el-anlegg



Leietaker/eier må sette seg inn i gjeldende branninstruks og ivareta brannsikkerhet i egen seksjon og bod. Herunder gjennomføre egenkontroll utfra sjekkliste fra sameiet.

Leietaker/eier må ivareta det ansvaret de har for elektrisk anlegg i seksjon (se også punktet *Indre vedlikehold* og sameiets sjekkliste elektro). Husk faren for brann og ulykker i forbindelse med elektro!

Sikringsskap: Den enkelte leilighet har sitt eget interne sikringsskap. I egen etasje finner du i tillegg skap med hovedsikring (automatsikring m/jord-feilbryter) og strømmåler for leilighet. Egen OLU-nøkkel bestilles hos sameiet.

6.3. Energimåling

Strømmålere skal ikke byttes ut uten tillatelse fra styret.

6.4. Fjernvarme og vann

Autorisert rørlegger må brukes for alle utbedringer/moderniseringer bad kjøkken m.v. Utfra indre vedlikeholdsansvar må seksjonseier sikre at utstyr i egen seksjon til enhver tid er av tilfredsstillende kvalitet.

Fjernvarme: Luft radiatorer hver høst for god varmeeffekt og redusert korrosjon. Det er ikke lov å demontere radiatorer m.v. før dette er godkjent av styret. Fjernvarme er fellesanlegg som sameiet har rett til å inspisere.

Varme baderomsgulv: Det anbefales at en hele året har litt varmefor å sikre at det ikke skal kunne gå fukt i gulvet.

Vannlekkasje: Oppstår det lekkasje på vannrør eller annen skade som gjør øyeblikkelig inngrep nødvendig, skal sameiet, næring og/eller utleier straks varsles uavhengig av tidspunkt dette skjer på. Hvis et rør går i stykker, surr et håndkle eller lignende rundt bruddstedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte slik at vannet samles opp.

Kjøkkenbenk: En må ikke sette gjenstander under benk som legger press på rør da dette øker lekkasjefaren. Sjekk jevnlig for fukt i dette området.

Vask/toalett: Fett, kaffegrut, matavfall m.v. må aldri helles i vask eller toalett. Husk at fett stivner så fort det blir kaldt. Bind, bleier og andre typer av "fremmedgjenstander" må aldri skylles ned i toalett da det raskt kan medføre at hele avløpssystemet tetter seg med påfølgende konsekvenser og ansvar.



Sluk og avløp: Rengjør sluk minimum hver 4. måned, og avløpet minimum hver 12. måned. Sluk må aldri dekkes til av badematter, kar m.v. og må til enhver tid kunne holde unna større mengder vann. Hvis sluket har tettet seg ordentlig til (eventuelt lenger ut i ledningssystemet), kontakt vaktmester for oppstaking m.v. Større mengder håravfall gir raskere tilsetning av sluk.

6.5. Ventilasjon/inneklima

Luftavtrekk på kjøkken og bad må holdes rene og åpne for å sikre leilighetens luftsirkulasjon og luftkvalitet. Sørg for god til-luft ved å åpne vindusventiler i alle rom (eventuelt i tillegg åpne vindu eller dør for kortere perioder). Vindusventiler skal aldri være helt stengt. Det skal være passivt avtrekk uten motor på kjøkken og bad (motorisert avtrekk er ikke lovlig og skaper problemer for andre seksjoner).



Avtrekk kjøkken: Filteret og avtrekket på kjøkkenet bør rengjøres **1-2 ganger i måneden** ved normal bruk av komfyren. Dette reduserer også faren for brann i avtrekket og oppover i kanalen.

Avtrekk bad: Rengjør 2 ganger årlig ved å skru "ringen" rundt ventilen mot venstre og dra så hele innsatsen ut.

Filter innglasset balkong: Støvsug/rens årlig og vurder å skifte etter 2 – 3 år. Nye filtre kan du kjøpe hos sameiet.

Utlufting: Luft kort og effektivt i stedet for å la vinduet stå på gløtt. Da unngår du nedkjøling av gulv, tak og vegger. Utlufting til oppgangen via entrédør er ikke lov. Matlaging må ikke forårsake matos ut i oppgang.

6.6. Snø/is/drenering balkong/terrasse/tak

Beboer er ansvarlig for å holde avløp på balkong/terrasse åpne slik at de er frie for is og snø når mildværet kommer, og når det er mye nedbør. Ved behov må beboer sørge for snømåking og en kan låne spade av sameiet. Istapper må fjernes på forsvarlig måte utenfor egen seksjon grunnet faren for fotgjengere m.v. – om nødvendig kontakt vaktmester. Vekter kan bistå med sikring på bakkeplan.

6.7. Innglasset balkong (vinterhage)

Innglasset balkong med yttertak må ikke oppvarmes vinterstid da det fører til isdannelse som kan være til stor fare for fotgjengere i tillegg til lekkasjer via fuging/tetting. Videre medfører det byggetekniske problemer over tid og fare for råte, mugg og sopp. Det må ikke innredes med materialvalg som er ømfintlig for fukt/kondens.

7. Særskilte regler næring

7.1. Orden næringsarealer

Gatearealet skal holdes ryddig, rent og tiltalende. Lokaler, utstyr, varer inne/ute og uteservering må ikke benyttes på noen måte som er sjenerende for utleier, leietakere, beboere eller kunder/besøkende. Leietaker er ansvarlig for god orden og rengjøring av lokale, lagre m.v.

7.2. Vareeksponering/uteservering

All utplassering skal fremtre som ren, ryddig og stilren og bære preg av utstilling og ikke oppbevaring. Vareeksponering er kun tillatt med eget vareutvalg, og kan ikke lånes/leies videre til andre. Eksponering i regi av leverandører skal godkjennes av senterleder. Varer som utstilles/selges ute må ikke avvike fra utvalg i forretning.

Vareeksponering/uteservering ute skal kun skje innenfor oppgitte yttergrenser da gaten er av varierende bredde for å sikre ferdsel for fotgjengere og syklister, samt påbudt bredde for nødutrykning som brann, sykebil o.l.:

Smalgangen 1-13 (fra Olafigangen til P-husinngang)	*Maksimum 1.50 m ut fra veggliv (i 2 meters belte).*
Smalgangen 31-45 (Smalgangen Spiseri og veggen videre)	*Maksimum 1.50 m ut fra veggliv (i 2 meters belte).*
Smalgangen 44 (Frukt & Grønt Beirut Kebab)	*Maksimum 1,20 m ut fra veggliv (i 2 meters belte).*
Grønland 2-23 (Bobs Pub – Apotek 1)	*Ingen varer/uteservering tillatt på fortauet.*
Olafiagangen	*Ingen bruksrett i 2 meters belte, søknadspliktig sameie)*

Vareeksponering/uteservering (bruksrett) i Smalgangen til hver side kan kun skje frem til hver av seksjonens ytterkanter. Utrykningskjøretøy krever 3,5 m fri bredde, 4 m i høyden og 13 m svingradius, eksempelvis må ikke markiser skape hindringer. Politivedtekter Oslo skal følges og omhandler blant anne følgende rundt hindringer og fremkommelighet: «Eier av bygning eller grunn mot offentlig sted har plikt til å sikre ferdsel uten hinder av gjenstander eller lignende på eller ut over fortau langs eiendommen».» Nevnte arealer med en viss ferdsel anses juridisk som offentlig sted selv om de inngår i sameiers fellesareal og kan dermed for gitte forhold også følges opp av det offentlige både ovenfor den enkelte forretning og sameiet.

Søknad om uteserveringer som utvidelse av eksisterende virksomhet forelegges styret for uttalelsene og utleier for godkjenning og som grunnlag for søknader til det offentlige. Uteserveringer skal ha god estetisk standard og bildeunderlag forelegges sammen med søknad. Midlertidige uteserveringer kan utgjøre maksimalt 20 % av plassene innendørs og alle møbler mv. skal tas inn ved stengetid, Permanente uteserveringer skal godkjennes av Plan og Bygg, eventuelt også Bymiljøetaten.

7.3. Bruk av offentlig grunn - midtrabatt Smalgangen, torgplassen (ved Meny) og Olafiagangen

Bruk til vareeksponering og midlertidig/permanent uteservering skal på forhånd forelegges styrene i begge sameier for uttalelse og godkjennes av utleier. Det kreves i tillegg leieavtale med kommunen. Midlertidige arrangementer nabovarsles. Antall stativer som godkjennes kan begrenses. Eksponering må foregå mellom avløpsristene, og ingen del av parasoller, stativer eller bord tillates å gå utover ristenes indre kant. Plakatbukker og lagring varer tillates ikke. Se kommunens leieregler på www.oslo.kommune.no.

7.4. Utstillingsvinduer forretninger

Vinduer skal holdes rene og med gode vareutstilllinger som fremstår som selgende og dekorative. Besøkende er ment å skulle få en god og trivelig opplevelse ved å gå gjennom våre gater.

Alle foliering/avblending, inklusive frosting, motiv og dekor, godkjennes av styret i sameiet og seksjonseier. Ved blending/foliering av vinduer/dører, kan maksimalt 1/3-del av hver vindusflate dekkes uten godkjenning og dispensasjon fra Plan og Bygg i Oslo kommune. Plakater og lignende innenfor vindusflaten vurderes på samme måte som foliering. Byggteknisk forskrift med veiledning og Arbeidsplassforskriften setter også krav til vindusflater som skal ivareta kravet til dagslys og utsyn og ikke skal tildekkes med innredning, reklame eller liknende.

7.5. Plakater, stativer og plakatbukker utvendig

Det tillates maksimum én plakatbukk plassert inntil vegg utenfor forretning. Det skal benyttes standard plakat fra Grønlands Torg. I forbindelse med kampanjer, vil det i noen tilfeller lages egne plakater, som da skal benyttes til kampanjen er over. Det materiellet som brukes skal være rent, pent og representativt.

Vareeksponering skal skje med stativer e.l. som holder minst like høy standard som inne i butikken. Bruk av paller og jekketraller i vareutstilling skal ikke forekomme. Leietaker må innhente samtykke fra senterleder for å plassere salgsmontre, varestativer, plakatstativer, særskilte salgs-/markedstiltak o.l. på angitt areal utenfor lokale under rimelig godt hensyn til ferdselen. En kan miste rett til bruk med øyeblikkelig virkning hvis regler ikke følges.

7.6. Markiser, skilting, foliering/avblending, maling m.v.

Standard kurvmarkiser (grønne fargekode RAL 6020), skilting og foliering/avblending skal benyttes på hele næringsfasaden og vedlikeholdes av utleier. Ønsker man rulle- / tilleggs markiser må det rettes en søknad til utleier, som vurderer og eventuelt videresender søknaden til sameiet, før søknad til Plan- og bygningsetaten kan sendes. Rullmarkiser skal monteres slik at de kan rulles inn under kurvmarkisen og ikke synes. De skal være i samme farge som kurvmarkisene (RAL 6020) og få maksimum 1,20 meter utfra vegg (Tunet) og maksimum 1,5 meter utfra vegg (Hagen). Parasoller skal ikke brukes langs forretningsfasader.

All montering skal godkjennes av utleier og styret i tillegg til nødvendige offentlige godkjennelser. Følgende malingsfarger kan benyttes på butikkfasader:



»

7.7. Varelevering/-transport

Ved varetransport gjennom fellesareal og kommunal gågate, skal leietaker ta hensyn til kunder, leietakere/beboere og brukere. Transport med bil i gågaten skal kun skje i tidsrommet **06-11**. Varelevering etter dette må foregå ved tralle e.l. Kortere eller lengre parkering i arealet er ikke tillatt.

7.8. Særskilte krav VVS næring

Næring er pålagt krav fra det offentlige rundt fettutskiller, innlevering av oljer m.v. Leietaker skal straks utbedre tilstoppede vasker, toaletter rør m.v, samt igangsette nødvendige tiltak.

7.9. Brannvern og internkontroll næring

Den enkelte næringsvirksomhet må kunne fremlegge internkontrollrutiner innen de områder de er pålagt. Eksempler på slike områder er regelmessig oppfølging/tømming av fettutskiller, innlevering oljer, oppbevaring matvarer m.m.

Næringsdrivende skal påse at fastsatte passasjer til ordinære og nødutganger holdes åpne og ryddige til enhver tid. I tillegg må en ha på plass opplæring, instrukser, brannvernorganisering tilgang slukkingsutstyr, internkontroll m.v.

7.10. Avfallshåndtering næring

Senterforening og leietakere plikter å påse og følge opp at lokale og utvendig fellesareal behandles forsvarlig og ikke forsøples. Leietaker kan ikke ha emballerte varer eller avfall/rot utenfor eget lokale. Leietaker skal bringe søppel, tomemballasje o.l. til anvist plass iht. instruks. Ved overtredelse kan gjenstander som hindrer passasje fjernes uten varsel. Hvis det fra nevnte blåser ting/forsøples i gaten, må forretning rydde opp og finne løsning på problemet.

Utleier har utplassert en rekke søppelkasser i publikumsområdet. Disse tømmes av utleier. Søppelkassene er beregnet på besøkende og forbipasserende og skal ikke benyttes av leietakere.

Sameiet Grønlandshagen
Smalgangen 13
0188 OSLO
www.gronlandshagen.no
post@gronlandshagen.no

Servicetelefon 22 17 75 10
Org.nr: NO 982 991 803
Gnr. 230
Bnr.. 421

VEDTEKTER
SAMEIET GRØNLANDSHAGEN

Innhold

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

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

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

IV. Særlig ansvar 5
§ 9. Råderett og bruk 5
§ 10. Vedlikehold 6
§ 11. Ordensregler 7
§ 12. Fellesutgifter 7
§ 13. Mindretallsvern 8

V. Arealbruk 9
§ 14. Barnehage 9
§ 15. Næringsarealer 9
§ 16. Parkeringsarealer 9
§ 17. Gangarealer 10

VI. Kameraovervåking 10
§ 18 Kameraovervåking av fellesarealer 10

VII. Vedlegg 11
Vedlegg A: Kartskisse Grønlands Torg 11
Vedlegg B: Oversikt sameieseksjoner/sameiebrøk 12
Vedlegg C: Sameiets og seksjonseiers vedlikeholdsansvar 14

I. Innledning

§ 1. Navn

Sameiets navn er *Sameiet Grønlandshagen*.

§ 2. Sameiet

Seksjonseiere i gnr. 230, bnr. 421 i Oslo utgjør Sameiet Grønlandshagen.

Grønlandshagen består av 298 boligseksjoner, 21 næringsseksjoner (herav ett P-hus (parkeringsseksjon) og en barnehageseksjon), samt en seksjon for administrasjon.

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

II. Tillitsverv

§ 3. Styret

Sameiet ledes av et styre. Styret består av leder, 3 – 5 medlemmer og 1 – 2 varamedlemmer.

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

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

Styremøter

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

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

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

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

Styrets oppgaver

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

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

Representasjon

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

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

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

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

Sameiet forpliktes av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

Habilitet styremedlemmer

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

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

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

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

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

§ 4. Valgkomitéen

På sameiets ordinære årsmøte skal det velges en valgkomite, bestående av 2 - 3 medlemmer.

Valgkomitéen velges for ett år av gangen. Medlemmer av valgkomitéen kan gjenvelges. Styremedlemmer eller deres nærstående kan ikke velges inn i valgkomitéen. Medlemmer i valgkomitéen kan velges blant seksjonseierne i sameiet eller utenforstående.

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

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

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

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

III. Årsmøter

§ 5. Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

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

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

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

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

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

§ 6. Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

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

§ 7. Saksbehandling på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

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

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

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

§ 8. Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

Seksjonseiers habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder om salg eller krav om fravikelse.

Stemmeregler

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker av årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Flertallskrav og særlige begrensninger i årsmøtets myndighet

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i Eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,
g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene. Det vises også til Eierseksjonsloven § 50 rundt flertallskrav særlig bomiljøtiltak.
h) endring av sameiets vedtekter, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

IV. Særlig ansvar

§ 9. Råderett og bruk

Råderett

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon. herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Med tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder, kan det i vedtektene gis bestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen.

Erverver og leier av seksjon må godkjennes av styret. Godkjenning kan i det enkelte tilfelle bare nektes når det foreligger saklig grunn for det.

Bruk

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Bruksenheten kan kun benyttes i samsvar med det formål den er seksjonert som.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem. Alle endringer av fellesareal, f.eks. inngrep i fasaden eller nye installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av årsmøtet eller styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruk som strider mot sameiets vedtekter, Eierseksjonsloven eller gjentatte brudd på sameiets ordensregler, kan dersom vilkårene for dette er oppfylte kunne medføre salgspålegg eller krav om fravikelse fra sameiet.

Sameiet praktiserer den strengeste fortolkningen av eierseksjonslovens bestemmelser om korttidsutleie av boligseksjoner. Retten til korttidsutleie er 60 døgn per år, i henhold til esl. 27, 7. ledd.

Sameiet Grønlandshagen
Smalgangen 13
0188 OSLO
www.gronlandshagen.no
post@gronlandshagen.no
Servicetelefon 22 17 75 10
Org.nr: NO 982 991 803
Gnr. 230
Bnr.. 421

§ 10. Vedlikehold

Vedlikeholdsansvaret er delt mellom sameiet og den enkelte seksjonseier. Sameiet har ansvar for fellesarealer og fellesanlegg mens den enkelte seksjonseier har ansvar for sin egen bruksenhet, tilleggsdeler og tilhørende areal.

Se *Vedlegg C Sameiets/seksjonseiers vedlikeholdsansvar* for planskisse som illustrerer ansvarsgrenser.

Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygning og felles installasjoner, forsvarlig vedlike. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

Omfanget av vedlikehold fastsettes gjennom planer for løpende og periodisk vedlikehold. Kortsiktig vedlikehold avsettes i årlige budsjett, mens langsiktig planlagt periodisk vedlikehold baserer seg på egen vedlikeholdsplan.

Seksjonseier kan kreve erstatning for tap som følge av at sameiet ikke oppfyller sine plikter, og sameiet og andre seksjonseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at seksjonseier ikke oppfyller sine plikter Sameiet kan pålegge seksjonseier å foreta forsvarlig vedlikehold eller la vedlikeholdet utføres og eventuelt kreve seksjonseier for erstatning dersom en seksjonseier forsømmer sin vedlikeholdsplikt.

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Seksjonseier skal holde egen bruksenhet, tilleggsdeler og tilhørende arealer forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for fellesarealer/-anlegg, andre bruksenheter, sameiet og seksjonseiere.

Seksjonseier som er gitt vedtektsfestet bruksrett til fellesareal har også vedlikeholdsansvar for gitt areal.

Seksjonseier som har ervervet en bruksenhet hvor vedlikeholdsplikten ikke er overholdt har selv plikt til å utføre manglende vedlikehold, men ny seksjonseier blir ikke erstatningsansvarlig overfor sameiet eller andre seksjonseiere for manglende vedlikehold før han selv overtok bruksenheten.

Sameiet kan utfra en tilstandsvurdering kunne beslutte felles vedlikeholdstiltak for å sikre verdier også for områder hvor seksjonseiere har løpende vedlikeholdsansvar, for eksempel maling av flater mot seksjon.

Seksjonseier må videre sørge for følgende

a) bruk, tilsyn, kontroll og kjennskap til tekniske anlegg som foreskrevet i ordensregler og offentlig regelverk, så som påbudt brannvarsling-/slukkingsutstyr, el-anlegg mv, herunder sikre oppvarming slik at rør ikke fryser, og gjennom året ha litt varme baderom for å unngå fukt/mugg.

b) holde bruksenhet fri for insekter og skadedyr og umiddelbart varsle sameiet ved utbrudd og vil i motsatt fall kunne pålegges å dekke kostnader knyttet til å stanse utbrudd også utenfor egen bruksenhet.

c) skadedyrtiltak relatert til utstyr montert av en seksjonseier, bekostes av seksjonseier, eksempelvis duesikring markiser og restaurantdrift.

d) sikre at vedlikeholdsansvar ivaretas ved utleie, samt hvilket medansvar leietaker gis.

e) ansvar for skader på fellesarealer/-anlegg som seksjonseier, bruksenhetseierens husstand eller personer som seksjonseier har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bruksenhet til har forårsaket.

f) gi adgang til egen bruksenhet for nødvendig ettersyn og vedlikehold av fellesanlegg og -arealer som kun nås via bruksenheten. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseier eller andre brukere.

g) varsle sameiet umiddelbart når det oppdages skade som sameiet er ansvarlig for å utbedre eller har konsekvenser for sameiet og øvrige seksjonseiere.

h) varsle og få godkjenning fra driften, styret og eventuelt offentlige myndigheter ved inngrep på fellesarealer og -anlegg (eller eget utstyr tilknyttet nevnte), eksempelvis næringsskilting, markiser, brannvarslingsutstyr på fellesanlegg, radiatorer mv. Ved overtredelse holdes seksjonseier ansvarlig for eventuelle direkte og indirekte skader som følge av inngrepene Eget regelverk for skilting og markiser må følges.. Seksjonseier har ansvar for vedlikehold og tilbakestilling til det opprinnelige ved fjerning. Sameiet kan pålegge fjerning ved manglende vedlikehold eller uheldige konsekvenser av inngrepet.

i) seksjonseier/leietaker som utfra særlige behov vil bytte/fornye bygningsdel, eks. dør, før utløpet av sin levetid, må dekke kostnaden med mindre styret finner det riktig å bekoste forholdsmessig andel.

j) ansvar for investering, utskiftning og vedlikehold, herunder tekniske installasjoner, brannskiller m.m., ved ombygging i bruksenhet. Seksjonseier må i forkant sørge for at det foreligger nødvendig godkjenning fra styret og det offentlige, samt følge lover og regler.

k) utbedring tilfeldig skade bruksenhet som ikke dekkes av sameiets forsikring, herunder skade etter innbrudd, hærverk, vanninntrenging og uvær.

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

Særlige presiseringer vedlikeholdsansvar

Følgende vedlikeholdsplikter presiseres særskilt:

a) Sameiene i fellesskap har eierskap og ansvar for 3 statuer i gågaten gitt som gave fra Selmer i 1994.

b) Seksjonseier av barnehage i det enkelte sameie har ansvar for tilsyn og vedlikehold lekeutstyr og konstruksjoner tilknyttet barnehager.

c) 54 boligseksjoner i Sameiet Grønlandshagen (230/421) har offentlig pålagt kjøling bolig for Sameiet Grønlandshagen mot Galleri Oslo (bussterminal og østre rampe Nylandsveien) knyttet til forurensning og kjølebehov uten å åpne vinduer. Sameiet Grønlandshagen har vedlikeholdsansvar for dette så lenge dette kravet forefinnes.

d) Sameiet Grønlandshagen (230/421) har fra sameiet ble stiftet enkelte næringsseksjoner som har ventilasjonsanlegg som ikke går på tvers av seksjoner, men som er å anse som fellesanlegg.

§ 11. Ordensregler

Vanlige ordensregler for eiendommen skal vedtas på det første ordinære årsmøtet og kan kun endres ved årsmøtevedtak. Seksjonseierne plikter til enhver tid å rette seg etter de ordensregler som gjelder. Utleier har et særskilt ansvar for å sørge for at leier er kjent med og etterlever ordensreglene.

§ 12. Fellesutgifter

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

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte seksjonseier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder.

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sameiebrøk.

Ved salg av en seksjon kan seksjonseieren ikke kreve utbetalt andel av oppsparte midler.

De andre seksjonseierne har etter reglene i eierseksjonsloven § 31 lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Sameiet Grønlandshagen
Smalgangen 13
0188 OSLO
www.gronlandshagen.no
post@gronlandshagen.no

Servicetelefon 22 17 75 10
Org.nr: NO 982 991 803
Gnr. 230
Bnr.. 421

§ 13. Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan i henhold til eierseksjonsloven ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Sameiet Grønlandshagen
Smalgangen 13
0188 OSLO
www.gronlandshagen.no
post@gronlandshagen.no
Servicetelefon 22 17 75 10
Org.nr: NO 982 991 803
Gnr. 230
Bnr.. 421

V. Arealbruk

§ 14. Barnehage

En av seksjonene i gnr. 230, 421 (Sameiet Grønlandshagen) er stilt til rådighet for barnehagedrift.

Selv om barnehagen kan medføre øvrige seksjonseiere ulemper, kan disse ikke vedta nedleggelse av barnehagen, og øvrige seksjonseiere kan ikke kreve erstatning eller noen annen form for kompensasjon som følge av ulemper av enhver art på grunn av barnehagedriften.

Barnehagen skal drives på ordinært vis og rette seg etter de lover og regler som gjelder for vanlig barnehagedrift. Barnehagen har i barnehagens åpningstid eksklusiv rett til å disponere et uteareal som begrenser seg til 500 kvm på bnr. 421 (Sameiet Grønlandshagen). Se *Vedlegg A*.

§ 15. Næringsarealer

1. og deler av 2. etasje av eiendommene gnr. 230, bnr. 420 og bnr. 421 i Oslo vil bli regulert til næringsforhold, i det vesentlige butikker. Etasjene vil bli seksjonert i en eller flere næringsseksjoner.

De øvrige seksjonseiere har plikt til å respektere at næringsseksjonene må drives ut fra kommersielle prinsipper. Dette innebærer blant annet at øvrige seksjonseiere ikke kan vedta noen bestemmelse om åpnings- eller lukketider, om stenging av atkomstveier, trapper, ganger eller andre fellesarealer slik at allmenn ferdsel hindres. Skilting, også lysskilting, må respekteres.

Det kan ikke vedtas noen bestemmelse som hindrer næringsseksjonens frie utfoldelse av sin virksomhet innenfor det som må anses å være normal forretningsdrift i samfunnet.

Dette innebærer også at det må aksepteres salgsfremstøt. reklameinnslag, servering og lignende i utearealer, i den grad dette for øvrig er tillatt.

§ 16. Parkeringsarealer

På gnr. 230, bnr. 421 (Grønlandshagen) er det i kjelleretasjene bygget et garasjeanlegg. Dette er seksjonert i egen seksjon (parkeringsseksjonen).

Eieren av parkeringsseksjonen har følgende forpliktelser:

1. **Seksjonseierne** i gnr. 230, bnr. 421 (Sameiet Grønlandshagen) skal ha rett til vederlagsfritt:
   - 1.1 Adkomst gjennom parkeringsseksjonen for tilgang til tekniske rom og andre fellesrom for inspeksjon, vedlikehold, fornyelse o.l.
   - 1.2 Adkomst for søppeltømming.
   - 1.3 Å ha liggende tekniske føringer gjennom parkeringsseksjonen, samt å kunne inspisere, vedlikeholde og fornye disse.
2. **Eiere av boligseksjoner** i sameiet skal i tillegg ha rett til vederlagsfritt:
   - 2.1 Å ha adkomst til boder beliggende i parkeringsseksjonen, herunder rett til inspeksjon, vedlikehold, fornyelse o.l.
   - 2.2 Å leie parkeringsplasser i parkeringsseksjonen dog slik at denne rett er begrenset til 60 % av antall boligseksjoner i hvert sameie. Prisen for leien avhenger av de til enhver tid gjeldende priser.
3. **Eiere av næringsseksjoner** i sameiene skal i tillegg ha rett til vederlagsfritt:
   - 3.1 Adkomst for levering av varer og lignende gjennom parkeringsseksjonen.
   - 3.2 Bruk av tilfluktsrom i etasje K 1 i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, forskrifter og andre regler for tilfluktsrom. Utgifter til inspeksjon, vedlikehold, fornyelse og enhver annen av offentlig myndighet bestemt forandring av tilfluktsrommet, skal bæres av næringsseksjonene.

4. Eier av naboeiendommen gnr. 230, bnr. 411 i Oslo skal ha rett til:

   4.1 Å ha liggende og bruke parkeringsrampe fra Tøyenbekken gjennom parkeringsseksjonen og inn i egen seksjon. Ethvert vedlikehold, forandring fornyelse og lignende skal bæres av eier av gnr. 230, bnr. 411 i Oslo.

De øvrige fremtidige seksjonseiere i bnr. 421 (Sameiet Grønlandshagen) har plikt til å respektere at garasjeseksjonen skal drives ut fra kommersielle prinsipper. Dette vil blant annet innebære at inn- og utkjøring kan skje hele døgnet, og at fremtidige seksjonseiere for øvrig må være forberedt på de ulemper som kan oppstå så vel med hensyn til støy, forurensing og annet som denne døgnkontinuerlige inn- og utkjørsel kan medføre så vel fra biler som garasjeporter etc.

Fremtidige eiere kan ikke vedta begrensninger i parkeringsseksjonens næringsutfoldelse på dette punkt, og kan ikke kreve noen form for erstatning eller kompensasjon for de ulemper man kan bli påført av noen art.

Dette innebærer blant annet ytterligere at øvrige seksjonseiere ikke kan vedta noen bestemmelse om åpnings- eller lukketider som stenger atkomstveier, trapper, ganger eller fellesarealer som er nødvendige for ankomst til garasjeseksjonen.

§ 17. Gangarealer

På gnr. 230, 421 (Sameiet Grønlandshagen) i Oslo vil eiendomsgrensene være i henhold til opplysninger i tegninger av arealer oppgitt i tegninger av "Smalgangen" GAB-kode 20748, og GAB-kode 20749, for hvert bnr. fra bygningskroppen er å anse som et fellesareal.

Dette utearealet, "2 meters beltet" skal kunne disponeres eksklusivt av det tilstøtende næringsareal, til reklameøyemed, salgsfremstøt, eventuelt. uteservering og lignende.

Denne rett kan ikke øvrige eiere vedta begrensninger i, og øvrige eiere kan ikke forlange noen form for erstatning eller kompensasjon for ulemper som blir påført eiere i form av støy, forurensing, forulemping eller lignende av enhver art.

Eiere av næringslokalene skal på sin side sørge for at utnyttelsen av utearealene skjer på en forsvarlig og for stedet attraktiv måte og må blant annet sørge for et nødvendig renhold, og skal påse at disponeringen av utearealene skjer på en slik måte at øvrige eiere ikke forulempes mer enn sedvanlig ut fra den drift som skjer på stedet.

Utnyttelsen av arealet må ikke skje foran oppgangenes inngangspartier.

VI. Kameraovervåking

§ 18 Kameraovervåking av fellesarealer

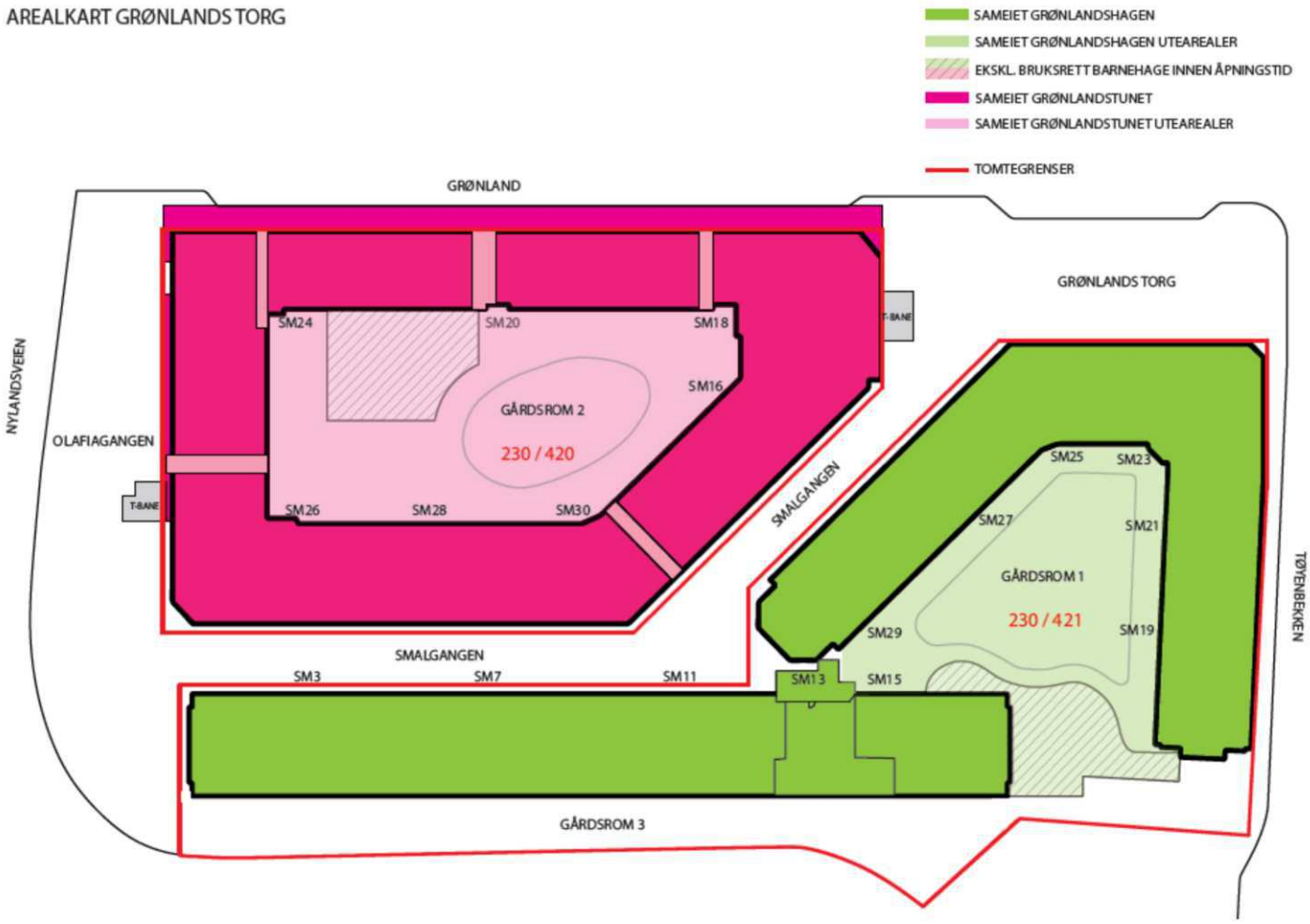
Styret i sameiet kan iverksette kameraovervåking av fellesarealene i det omfang det finner nødvendig. Overvåkingen skal følge gjeldende lov og regelverk.

Sameiet Grønlandshagen
Smalgangen 13
0188 OSLO
www.gronlandshagen.no
post@gronlandshagen.no

Servicetelefon 22 17 75 10
Org.nr: NO 982 991 803
Gnr. 230
Bnr.. 421

VII. Vedlegg

Vedlegg A: Kartskisse Grønlands Torg



Sameiet Grønlandshagen
Smalgangen 13
0188 OSLO
www.gronlandshagen.no
post@gronlandshagen.no

Servicetelefon 22 17 75 10
Org.nr: NO 982 991 803
Gnr. 230
Bnr.. 421

Vedlegg B: Oversikt sameieseksjoner/sameiebrøk

Oversikten nedenfor viser aktive bolig- og næringsseksjoner i sameiet (sammenslåtte (utgåtte) seksjoner vises ikke, men deres areal er inntatt i seksjonen de er blitt en del av).

Sameiet Grønlandstunet (230/420) og Sameiet Grønlandshagen (230/421) ble etablert med felles brøk på tvers av sameiene nedfelt ved konstituering via Grønlands Torg Servicesentral (GTSS). Etter nedleggelse av GTSS i 2005/2006 har sameiene videreført konstituerte sameiebrøker pr. sameie. Sameiebrøk er grunnlaget for fordeling av brøkfordelte felleskostnader (hovedprinsipp). Boligseksjoner er tinglyst med BRA-areal som tilsvarer sameiebrøk. Næringsseksjoner er tinglyst med BTA-areal som ved konstituering ble omregnet til BRA-areal for sameiebrøk ved å dividere tinglyst brøk med 1,15 basert på nøkkel fra arkitekt Anker & Hølaas A/S. I tillegg ble sameiebrøk for p-husseksjon ved konstituering omregnet til et mindre areal basert på innbyrdes byggekostnader og forsikringsselskaps verdivurdering.

Sek.	Type	Tinglyst brøk	Sameiebrøk	Sek.	Type	Tinglyst brøk	Sameiebrøk	Sek.	Type	Tinglyst brøk	Sameiebrøk
1	B	87	87	108	B	70	70	215	B	58	58
2	B	70	70	109	B	87	87	216	B	53	53
3	B	58	58	110	B	75	75	217	B	62	62
4	B	58	58	111	B	57	57	218	B	59	59
5	B	58	58	112	B	72	72	219	B	55	55
6	B	70	70	113	B	69	69	220	B	88	88
7	B	87	87	114	B	64	64	221	B	67	67
8	B	87	87	115	B	75	75	222	B	87	87
9	B	66	66	116	B	75	75	223	B	67	67
10	B	58	58	117	B	57	57	224	B	92	92
11	B	58	58	118	B	72	72	225	B	55	55
12	B	58	58	119	B	69	69	226	B	69	69
13	B	70	70	120	B	64	64	227	B	49	49
14	B	87	87	121	B	75	75	228	B	55	55
15	B	87	87	122	B	75	75	229	B	70	70
16	B	65	65	123	B	56	56	230	B	55	55
17	B	58	58	124	B	72	72	231	B	65	65
18	B	58	58	125	B	69	69	232	B	49	49
19	B	58	58	126	B	64	64	233	B	49	49
20	B	70	70	127	B	75	75	234	B	64	64
21	B	87	87	128	B	75	75	235	B	83	83
22	B	87	87	129	B	57	57	236	B	78	78
23	B	66	66	130	B	72	72	237	B	64	64
24	B	58	58	131	B	69	69	238	B	49	49
25	B	58	58	132	B	64	64	239	B	49	49
26	B	87	87	133	B	75	75	240	B	55	55
27	B	70	70	134	B	51	51	241	B	64	64
28	B	58	58	135	B	49	49	242	B	55	55
29	B	58	58	136	B	49	49	243	B	70	70
30	B	58	58	137	B	55	55	244	B	53	53
31	B	70	70	138	B	55	55	245	B	59	59
32	B	87	87	139	B	55	55	246	B	65	65
33	B	87	87	140	B	58	58	247	B	59	59
34	B	70	70	141	B	53	53	248	B	68	68
35	B	58	58	142	B	59	59	249	B	58	58
36	B	58	58	143	B	55	55	250	B	58	58
37	B	58	58	144	B	59	59	251	B	53	53
38	B	70	70	145	B	55	55	252	B	62	62
39	B	87	87	146	B	58	58	253	B	59	59
40	B	87	87	147	B	58	58	254	B	55	55
41	B	65	65	148	B	53	53	255	B	88	88
42	B	58	58	149	B	49	49	256	B	67	67
43	B	58	58	150	B	59	59	257	B	87	87
44	B	58	58	151	B	55	55	258	B	67	67
45	B	70	70	152	B	88	88	259	B	92	92
46	B	87	87	153	B	67	67	260	B	55	55
47	B	87	87	154	B	87	87	261	B	69	69
48	B	66	66	155	B	67	67	262	B	49	49
49	B	58	58	156	B	62	62	263	B	55	55
50	B	58	58	157	B	71	71	264	B	70	70
51	B	58	58	158	B	68	68	265	B	55	55
52	B	70	70	159	B	55	55	266	B	65	65

Sameiet Grønlandshagen
Smalgangen 13
0188 OSLO
www.gronlandshagen.no
post@gronlandshagen.no

Servicetelefon 22 17 75 10
Org.nr: NO 982 991 803
Gnr. 230
Bnr.. 421

Sek.	Type	Tinglyst brøk	Sameiebrøk	Sek.	Type	Tinglyst brøk	Sameiebrøk	Sek.	Type	Tinglyst brøk	Sameiebrøk
53	B	87	87	160	B	70	70	267	B	49	49
54	B	87	87	161	B	55	55	268	B	49	49
55	B	70	70	162	B	65	65	269	B	64	64
56	B	58	58	163	B	49	49	270	B	83	83
57	B	58	58	164	B	64	64	271	B	78	78
58	B	58	58	165	B	83	83	272	B	63	63
59	B	70	70	166	B	78	78	273	B	55	55
60	B	87	87	167	B	64	64	274	B	66	66
61	B	87	87	168	B	49	49	275	B	55	55
62	B	66	66	169	B	49	49	276	B	69	69
63	B	58	58	170	B	55	55	277	B	62	62
64	B	58	58	171	B	64	64	278	B	66	66
65	B	58	58	172	B	55	55	279	B	56	56
66	B	70	70	173	B	70	70	280	B	96	96
67	B	87	87	174	B	53	53	281	B	90	90
68	B	87	87	175	B	59	59	282	B	72	72
69	B	65	65	176	B	65	65	283	B	60	60
70	B	58	58	177	B	59	59	284	B	96	96
71	B	58	58	178	B	68	68	285	B	74	74
72	B	58	58	179	B	58	58	286	B	55	55
73	B	70	70	180	B	58	58	287	B	61	61
74	B	87	87	181	B	53	53	288	B	55	55
75	B	87	87	182	B	62	62	289	B	77	77
76	B	66	66	183	B	59	59	290	B	66	66
77	B	58	58	184	B	55	55	291	B	56	56
78	B	58	58	185	B	88	88	292	B	69	69
79	B	58	58	186	B	67	67	293	B	62	62
80	B	70	70	187	B	87	87	294	B	66	66
81	B	87	87	188	B	67	67	295	B	56	56
82	B	87	87	189	B	92	92	296	B	63	63
83	B	70	70	190	B	55	55	297	B	55	55
84	B	58	58	191	B	69	69	298	B	71	71
85	B	58	58	192	B	49	49	299	N	139	121
86	B	58	58	193	B	55	55	300	N	133	116
87	B	70	70	194	B	70	70	301	N	206	179
88	B	87	87	195	B	55	55	302	N	133	116
89	B	87	87	196	B	65	65	303	N	133	116
90	B	70	70	197	B	49	49	304	N	206	179
91	B	58	58	198	B	49	49	305	N	133	116
92	B	58	58	199	B	64	64	306	N	133	116
93	B	58	58	200	B	83	83	307	N	133	116
94	B	70	70	201	B	78	78	308	N	206	179
95	B	87	87	202	B	64	64	309	N	128	111
96	B	87	87	203	B	49	49	310	N	323	0 *)
97	B	65	65	204	B	49	49	311	N	258	224
98	B	58	58	205	B	55	55	313	N	252	219
99	B	58	58	206	B	64	64	316	N	257	223
100	B	58	58	207	B	55	55	319	N	176	153
101	B	70	70	208	B	70	70	321	N	122	106
102	B	87	87	209	B	53	53	322	N	207	180
103	B	87	87	210	B	59	59	324	N	473	411
104	B	66	66	211	B	65	65	325	N	316	275
105	B	58	58	212	B	59	59	327	N	17223	5053
106	B	58	58	213	B	68	68	328	N	252	219
107	B	58	58	214	B	58	58				

Type:
B = Boligseksjon
N = Næringsseksjon

*) *Sameieseksjon 310 inngår ikke i sameiebrøk.*

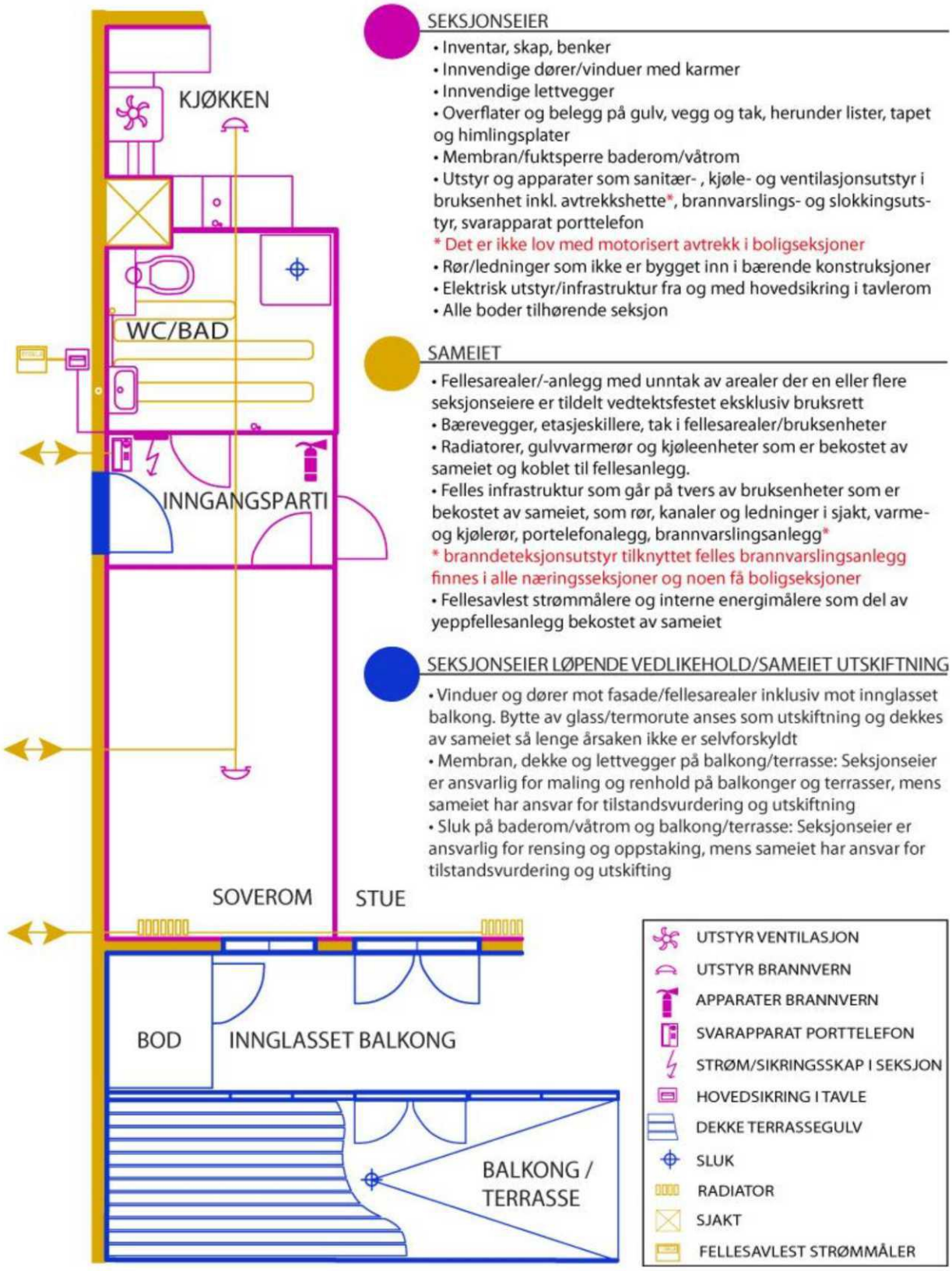
Areal bolig	***19 593***	***19 593***
Areal næring	***4 319***	***3 475***
Areal p-hus	***17 223***	***5 053***
Areal totalt	***41 135***	***28 121***

Sameiet Grønlandshagen
Smalgangen 13
0188 OSLO
www.gronlandshagen.no
post@gronlandshagen.no

Servicetelefon 22 17 75 10
Org.nr: NO 982 991 803
Gnr. 230
Bnr.. 421

Vedlegg C: Sameiets og seksjonseiers vedlikeholdsansvar

Planskissen er vedlegg til *§ 10 Vedlikehold* og viser grensesnitt ansvarsfordeling for bolig-/næringsseksjoner:



SEKSJONSEIER

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

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

SAMEIET

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

  * branndeteksjonsutstyr tilknyttet felles brannvarslingsanlegg finnes i alle næringsseksjoner og noen få boligseksjoner
- Fellesavlest strømmålere og interne energimålere som del av yeppfellesanlegg bekostet av sameiet

SEKSJONSEIER LØPENDE VEDLIKEHOLD/SAMEIET UTSKIFTNING

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5862
SAMEIET GRØNLANDSHAGEN

Velkommen til årsmøte i SAMEIET GRØNLANDSHAGEN

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 27. mai kl. 21:00 og lukker 30. mai kl. 21:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5862

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

BEBOERMØTE FØR DET DIGITALE MØTET

Styret har besluttet at årsmøtet skal avholdes digitalt. De som ikke har godkjent digital avstemming benytter stemmeseddelen som er vedlagt til å stemme fysisk. Det skjer ved at du legger din stemmeseddel i styrets postkasse: Smalgangen nr 13, motsatt side av vekterkontoret - innen lørdag 30. mai kl 21:00.

Styrets beretning, regnskap og andre forslag til vedtak vil bli presentert og diskutert i et beboermøte 27. mai kl 18:00 i Røde Kors sitt kongressenter i Hausmannsgaten. Styret håper å se dere i dette møtet. Det skal ikke fattes vedtak i dette møtet. Men det kan gi deg den tilleggsinformasjonen som skal gjøre deg sikrere på hva du stemmer over.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Honorar til valgkomiteen.
7. Drift og vedlikehold av gatevarme og kommunal gågate Smalgangen

8. Vedlikehold balkonggulv

9. Valg av tillitsvalgte

10. Valg av varamedlem

11. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET GRØNLANDSHAGEN

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret innstiller for at styreleder er den som leder årsmøtet.

Kravet til flertall er: mer enn 50 %.

Forslag til vedtak

Alf-Erik Vollen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Protokollen signeres av styreleder og Kåre Rognsaa, s.nr. 259.

Forslag til vedtak

Alf-Erik Vollen og Kåre Rognsaa er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

SAK 2. STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2025-2026

Årsberetningen er en oppsummering av sameiets *økonomiske drift* for regnskapsåret 2025. Dette betyr at økonomiske disposisjoner/regnskapet omfatter både perioden før og etter at det sittende styret ble valgt i 2025.

Selve beretningen om styrets arbeid er en oppsummering av det *sittende* styrets arbeid for perioden fra årsmøtet 2025 til beretningen for årsmøtet i 2026 ble skrevet.

BEBOERMØTE MED ETTERFØLGENDE DIGITALT ÅRSMØTE MED DIGITAL AVSTEMMING.

Styret har besluttet at årets årsmøte skal avholdes digitalt. Det betyr at alle beslutninger fattes ved at du som seksjonseier logger deg inn og stemmer digitalt. **De personer som ikke har akseptert elektronisk kommunikasjon, kan stemme ved å legge stemmeseddel i sameiets postkasse. Smalganmgen 13, vis a vis vekterkontoret/inngangen til vaktmesters kontor.**

Styret har besluttet at det skal arrangeres et fysisk **BEBOERMØTE 27. mai kl. 18:00. Sted: Konferansesalen hos Røde Kors, Hausmannsgate 5.**

Vi vil der legge frem årsberetning, regnskap og gå gjennom innkomne forslag til avstemming. Vi håper på god oppslutning. Dette vil være en god mulighet til å stille spørsmål til styrets arbeid, komme med forslag til tiltak i kommende periode og for øvrig gi ros og ris. Det blir ikke avholdt noen avstemming, ikke fattet noen avgjørelser i dette beboermøtet.

Krav om fysisk årsmøte?

Vi gjør for ordens skyld oppmerksom på din rett til å kreve et fysisk årsmøte, dvs. et årsmøte hvor alle som ønsker å delta må møte fysisk, eller gi fullmakt til noen som møter fysisk. Vi viser til eierseksjonslovens § 41, andre ledd:

*Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.**

Frist for å kreve fysisk årsmøte settes til 21. mai kl 23:00. Krav må sendes til: gronlandshagen@styrerommet.no.

Dersom det ikke fremmes krav fra minst to seksjonseiere som til sammen har en oppslutning på minste 10 % av samtlige stemmer i sameiet, vil årsmøtet gå som planlagt, dvs. digitalt. Dersom krav om fysisk årsmøte oppfyller vilkårene, vil fysisk årsmøte finne sted 27. mai og dermed erstatte det foreslåtte beboermøtet.

2.1. INFORMASJON OM SAMEIETS DRIFT OG GENERELLE OPPLYSNINGER

2.1.1. STYRETS SAMMENSETNING

Styret har siden årsmøtet 2025 bestått av følgende tillitsvalgte:

Kåre Rognsaa,

Erlend Spilling,

Dan Oliver Engerud Lode

Kaamila Yusuf

Åse Birgitte Kjus Elle og

Alf-Erik Vollen,

2.1.2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET GRØNLANDSHAGEN

Sameiet er et kombinert eierseksjonssameie, med i alt 322 seksjoner, hvorav 298 boligseksjoner og 22 næringsseksjoner (19 butikker/spisesteder, 1 garasjeanlegg, 1 barnehage og 1 fellesseksjon for drift). Sameiet ligger i bydel Gamle Oslo med adresse Smalgangen 1-49 og Tøyenbekken 15-19. Tomteareal: 10 297,4 m² iflg. Opplysning fra Kartverket.

Sameiet ligger på egen tomt med gårds- og bruksnummer 230/421.

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 982 991 803.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om eierseksjoner og sameiets vedtekter, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Med «**eierseksjon**» forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

2.1.3. Stiftet – Historie

Sameiet var ferdig til innflytting i 1993 og omfattes, sammen med nabo: Sameiet Tunet bebyggelsen som ligger på «Grønland torg».

2.1.4. Organisasjon – ansatte.

Sameiet har to ansatte i 100 % stilling, en driftsleder og en vaktmester.

2.1.5. Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av Obos Eiendomsforvaltning AS etter kontrakt. Sameiets revisor er BDO AS

2.1.6. Kontaktinformasjon – styret og VIBBO

Se Sameiet Grønlandshagens hjemmeside på Vibbo og tema for informasjon om sameiet og ditt boforhold. Styret kan kontaktes helst på Vibbo. https://vibbo.no/gronlandshagen

Styret kan også kontaktes på e-post; gronlandshagen@styrerommet.no

2.1.7. Utleie – meldeplikt til styret

Alle eiere har en plikt til å melde utleieforhold (navn og kontaktinformasjon) til styret.. Hensikten er bla.a. at det letter kommunikasjonen med brukerne og er viktig i tilfelle kritiske forhold skulle oppstå.. Vi antar at ca. 50 % av alle boligene er leid ut.

2.1.8. Forsikring

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring. Polise nr. 89770746. Skader melder til styret ved driftskontoret på telefon 22177510 eller e-post til post@gronlandshagen.no.

2.1.9. Innboforsikring

Hver seksjonseier eller leietaker *må selv* tegne egen innboforsikring (hjemforsikring).

2.1.10. Parkering

Sameiet har ikke egen parkering. Men seksjonseiere/beboere har rett til å inngå parkeringsavtale i det private parkeringsanlegget som er integrert i sameiets bygg.

2.1.11. Vektertjeneste

Sameiet betaler for vektertjenester til visse tider av døgnet. Vektertjenesten er lokalisert med kontorer i sameiet. Vekterfirmaet er City Security, med avtale fra mars 2025.

2.1.12. Bredbånd

Sameiet har en kollektiv avtale med Telia vedr bredbånd.

2.2. STYRETS ARBEID SISTE PERIODE

2.2.1. INNLEDNING – OG HOVEDPUNKTER

Denne årsmeldingen omhandler styrets arbeid i perioden fra årsmøtet 2025 til årsmøtet 2026.

2.2.2. Styremøter

Styret har avholdt 14 styremøter siden siste ordinære årsmøte og behandlet i alt ca. 170 saker, mange av dem er gjengangere. På hvert møte har sakene om sameiets økonomi, HMS, forsikring/skadesaker og henvendelser fra beboerne vært faste temaer. Styret har avtalt fordeling av ansvarsområder, hvilket har fungert godt.

Styret har prioritert fire hovedområder: økonomi og likviditet, store tekniske prosjekter, kostnadsfordeling mellom bolig/næring/parkering samt tiltak mot ulovlig kortidsutleie.

2.2.3. Styrets informasjon til seksjonseierne – elektronisk informasjon

Styret har kommunisert med eierne/beboerne gjennom e-postutveksling og noen informasjonsbrev samt pr. telefon. Styret har valgt å ikke legge ut styreprotokoller, og fått kritikk for det. Styrets begrunnelse er at styreprotokoller ikke er offentlige dokumenter og at offentliggjøring både kan influere negativt på den åpne diskusjonen vi ønsker internt i styret samt at noen saker er mer konfidensielle enn andre. Den viktigste informasjonen til seksjonseierne skjer gjennom årsberetningen og årsmøtene.

2.2.4. Arbeidsgiveransvaret

Styret har arbeidsgiveransvar for to ansatte og har gjennomført medarbeidersamtaler. Det har vært lite fravær og det er uttrykt tilfredshet med trivselen fra de ansattes side. Det er tatt initiativ til opprydding på verksted og kontor, og det er oppnådd betydelige forbedringer. Vi har også startet en diskusjon rundt omfordeling av arbeidsoppgaver ved at vaktmester begynner tidligere og overtar jobben med utsettelse av avfallscontainere. Hvis dette lar seg gjøre uten for mye usikkerhet om det kan løses på en betryggende måte, kan sameiet spare betydelige beløp fordi dette er arbeid som i dag løses av innleid firma.

2.2.5. Økonomisk status og kostnader til prosjekter i 2026

Sameiet Grønlandshagen har et årsresultat på minus kr 8 489 846. Dette skyldes i all hovedsak ferdigstillelse av heisprosjektet (som ikke var lagt inn i budsjettet). Kostnaden for heiser i 2025 var kr 8 596 715. Det vil si, med unntak av heis, har driften i sameiet gått ca. i 0. Heisprosjektet har, som planlagt, blitt trukket av sameiets oppsparte midler. Likviditeten i sameiet er fortsatt god, med over 10 millioner på konto ved årsskiftet.

Utenom heisprosjektet har styret også sørget for fortsatt oppfølging av setningene i eiendommen. Arbeidet med dette er beskrevet ytterligere i annet punkt i beretningen.

Det er budsjettert med et underskudd i 2026, da sittende styre mener at likviditeten fortsatt er god, og at man på tross av dette, har midler til å dekke eventuelle uforutsette kostnader.

Styret valgte å øke felleskostnadene med 5% fra 2025 til 2026, mens avsetningen til vedlikeholdsfondet forble uendret. Styret vil i 2026 fortsette arbeidet med gjennomgang av vedlikeholdsplan, og vil i denne sammenheng også se på om det vil være behov for å øke avsetning til vedlikeholdsfond.

2.2.6. Aktuelle vedlikeholdsprosjekter planlagt og/eller under vurdering

· Av vedlikehold som skal utføres kan det nevnes at vi, som varslet på Vibbo, skal skifte ut hovedstrømbryter.

· I tillegg følger styret opp tilstanden på sameiets vinduer samt membraner på balkongene.

· Vi har bestilt rens og kontroll av ventilasjonsanlegg/ avtrekk i alle boligseksjonene og det må gjennomføres vedlikehold av sameiets kjølemaskiner.

· Styret har fått henvendelser vedr behov for mer vedlikehold i fellesarealer.

Vi har en prosess på dette hvor vi diskuterer både større og mindre oppgaver, eks:

· Sikre permanent belysning i armaturene i hagen innen høstmørket setter inn.

· Skifte endel takplater i nr. 19 og andre steder hvor takplatene er meget slitte/misfargede.

· Vaske og male paviljong

· Vaske og male papp-huset samt reparere taket.

· Skifte fliser i flere områder. Det er en utfordring at fliser i innenfor skyvedøren i området ved vaktmesterinngangen muligens sprekker pga setninger i bygget.

· Behov for grundig vask/rens av området ved de doble dørene.

· Maling av barnehagegjerdet inn- og utvendig.

Dette er forhold som det nye styret vil ta tak i.

2.2.7. Heiser og Otis-arbeider

Installasjon av nye Otis-heiser har vært et sentralt prosjekt de to siste årene. Flere heisstans og fakturaer er fulgt opp. Serviceavtalen ble endelig akseptert inngått i juni 2025. Heisrelaterte kostnader har vært en hovedårsak til driftsunderskuddet. (Beskrevet foran).

Heisprosjektet har i all hovedsak gått i henhold til plan og budsjett. Det har kun vært endringsmeldinger knyttet til etasjevisning, og spesialdør til heis ute, - mot hagen.

2.2.8. Rehabilitering av ventilasjonsanlegget for næringsseksjonene i akse TF til C9/119

Etter at de fleste ventilasjonsanlegg for næring og bolig ble rehabilitert for noen år siden, var det ved inngangen til 2025 bare anleggene som dekker Meny med halve Deli de Luca, barnehagen i nr. 15, noen mindre

støtteaggregater i P-huset og anlegget som dekker sameieseksjonen som gjensto. Styret vedtok rehabilitering i juni 2025.

Anlegget som dekker Meny og halve Deli de Luca ble rehabilitert av Randem og Hübert for total kostnad på 635.000 kroner inkl. mva. i 2025. Det ble innhentet konkurrerende tilbud på både rehabilitering og ren utskifting av hele anlegget, som varierte fra 1.031.250 til 1.466.250 inkl. mva. Kostnaden til rehabiliteringen er fordelt over brøk i sameiet, på samme måte som utgifter til heiser, trappevask, arbeider på varmeanlegg etc.

2.2.9. Setninger og andre bygningsmessige utfordringer

Sameiet Grønlandshagen er konstruert med såkalt kompensert fundamentering, der i praksis flyter i løsmasser. På grunn av varierende avstand til fjell, endringer i grunnvannsnivå, byggearbeider rundt oss og andre faktorer, påvirkes de forskjellige delene av bygget forskjellig. De største problemene hos oss er i oppgang 23, som følge av at bygningsdelen som ligger mot Kutorget (inngangen til Meny) vipper mot torget, mens bygningsdelen som ligger mot Tøyenbekken vipper mot gata.

Etter sikring av setningsskadene i oppgang 23 i 2020/21, har styret og innleide konsulenter, hovedsakelig Multiconsult og Nerdrums oppmåling, fortsatt å følge med. I 2025 var konsulentkostnadene til overvåking av setningsskadene til sammen 794.039, - kroner. Arbeidene omfatter årlig oppmåling av i kjeller og på fasader og vurdering av disse endringene, samt kontroll av sprekkdannelser og liknende i både fellesarealer og seksjoner. I 2025 hadde vi også vurdering av bæresystemer i P-huset, en ekstra oppmåling i underkant av etasjeskillet mellom de to nederste kjelleretasjene for å kontrollere dagens høyder mot de opprinnelige. Kostnaden ligger vesentlig høyere enn i tidligere år, som i snitt har ligget på ca. 120.000 pr. år.

Styret må vurdere om det er mulig å redusere kostnadene ved å foreta nevnte målinger. Det må påregnes at bygningsmessige tiltak for å kompensere for bevegelser i grunnen vil komme med en ikke ubetydelig kostnad i fremtiden.

I 2025 ble det også avdekket at det er armeringskorrosjon i det nederste kjellergulvet, samt i flere bærebjelker og hulldekkeelementer i kjelleretasjene.

Dette er skader som sannsynligvis skyldes bruk av bil ved at forurenset snø kommer med bilene. Salt snø tilfører betongen klorider som etter hvert spiser betong og angriper armeringen. Dette truer sikkerheten i etasjeskillene.

Det vil bli en jobb for påtroppende styre å kartlegge omfang, utbedringsbehov og -metode. Det er sannsynlig at skadene vil medføre betydelige kostnader, men det ikke avklart hvem som er ansvarlig for kostnaden, sameiet eller eier av garasjeseksjonen.

2.2.10. Energiavregningen for 2025

Våren 2025 ble fellesmålingen av strøm avviklet og det ble montert fjernavleste AMS-målere for alle leilighetene, der hver har sitt eget abonnement. De gamle målerne ble avlest ved demontering og denne gangen er det derfor ikke noen konkret sluttdato for perioden på strøm.

Generelt om energi og priser i 2025

Gjennomsnittlig strømpris på børs var høyere i 2025 enn i 2024, med en årspris på 0,86 kr/kWh i 2025 mot 0,61 kr/kWh i 2024. Prisene er inkludert mva., men uten nettleie og andre avgifter. Detaljerte energipriser er ikke lenger tilgjengelig, men trenden er klar på at energi blir dyrere. Her er en sammenlikning av gjennomsnittlige månedspriser inkl. mva. for strøm på kraftbørsen:

Prisen på fjernvarme følger strømprisen, men skal ligge litt under. Beregningen av nettleie er ikke fast, men varierer med årstid, tid på døgnet og benyttet effekt. Nettleien er dyrest i vintermånedene og på dagtid. Det

er derfor ikke gjort noe forsøk på å gi et generelt nivå på nettleien, men den er altså dyrest når forbruket er høyest. Prisene over er børspriser med mva, men uten nettleie og andre avgifter.

Hos oss kostet strøm til fellesmålt boliganlegg 1,30 kroner/kWh fra januar 2025 til anlegget ble demontert i mai. Fjernvarmen for hele året kostet 1,29 kroner/kWh. Merk at dette er totalpriser inkludert nettleie og alle avgifter.

Fordeling og avregning av oppvarming

All energi til oppvarming og varmtvann fordeles etter brøk. Dette gjelder både for bolig, næring og parkering. I Sameiet Grønlandshagen ble det fakturert a konto 5.151.373 kroner til fjernvarme i 2025. Forbruket endte på 3.829.196 kroner for 2.963.232 kWh. Samlet får sameierne dermed tilbake 1.322.178 kroner for oppvarmingen. Gjennomsnittlig kostnad for oppvarming pr. leilighet var 746,08 kroner pr. måned i 2025.

Alle seksjonseierne får penger tilbake i avregningen for 2025. Sameieseksjonen belastes ikke for oppvarming og er dermed ikke med i denne opptellingen.

Fellesarealer og fellesanlegg

Energi til fellesarealer og fellesanlegg avregnes ikke. Disse kostnadene dekkes gjennom de ordinære felleskostnadene.

2.2.11. Norgespris

Sameiet har tegnet abonnement på «*Norgespris*» både på elektrisitet og fjernvarme. Norgespris betyr at selve energien leveres til en fastpris på kr 0,50 pr kWt. Det er ikke rabatt på Nettleien.

2.2.12. Tiltak mot kortidsutleie / hotellvirksomhet

Dette har vært en av styrets største og mest tidkrevende saker. Sameiet har hatt omfattende ulovlig kortidsutleie (hotellvirksomhet) i flere seksjoner, Med "hotellvirksomhet" menes korttidsutleie hele året. I mange tilfeller har seksjonseiere leid ut sine leiligheter til én og samme person som har gjort det til næring å dele opp leiligheten i flere enkeltrom som hvert har fått sin elektroniske lås. Det har dermed vært mulig å leie ut inntil 6 rom på døgnbasis i hver bolig, - året rundt. Utleien har vært annonsert på booking.com eller andre lignende plattformer. Dette er i strid med vedtektene (maks 60 dager/år og styregodkjenning av leietakere). Forholdet har medført en ekstrem flyt av personer som tidvis både støyer og skaper angst og usikkerhet for de fastboende. I noen tilfeller har "hotelldriver" flyttet kjøkkenet for å gi plass til et ekstra uteleierom.

(Hotellvirksomhet er noe annet enn utleie etter reglene for Airen (dvs. korttidsutleie som er tillatt i inntil 60 dager pr år.)

Styret har:

- Sendt informasjonsbrev til alle seksjonseiere.

- Opprettet e-post og MS-skjema for utleiemeldinger.

- Meldt saker til Plan- og bygningsetaten.

- Ilagt advarsler og salgspålegg på flere seksjoner (bl.a. etter dokumentert mislighold).

- Ført flere utkastelsessaker i retten (en avholdt, en i Oslo tingrett 8.7.2025, flere forlik er inngått ved at seksjonseier har blitt pålagt å heve avtale med den som har drevet "hotellvirksomhet").

- I august 2025 lagt ut informasjon på Vibbo og foretatt dør-til-dør-oppfølging av aktuelle seksjoner.

- Samarbeidet med Obos-advokatene.

Styret har orientert seksjonseierne om prosessen og hva som er tillatt/ikke tillatt. Styret anmoder om at seksjonseiere som mistenker at det drives ulovlig utleievirksomhet henvender seg til styret slik at styret kan undersøke saken nærmere.

2.2.13. Kostnadsfordeling bolig – næring – parkering

Vedtektene sier følgende om fordeling av felles kostnader i sameiet:

«Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder.»

Det gjøres ikke forskjell på bolig- og næringsseksjoner. Boliger betaler sin andel av kostnader til infrastruktur som bare eller i det vesentlige omfatter næring. Og næringsseksjonene betaler sin andel av kostnader til infrastruktur som bare eller i det vesentlige omfatter boligseksjonene. Et talende eksempel på det siste er kjøp av nye heiser, - og driften av heisene. Styret er forpliktet til å følge sameiets vedtekter.

Styret har arbeidet systematisk med riktig fordeling av kostnader (vektertjenester, gatevarmeanlegg, avdeligsregnskapa mv.). Vektertjenester på dagtid ble justert fra 2026 til 50 % næring / 25 % hvert sameie (forutsatt at Grønlandstunet vedtar det samme). Justeringen er gjort på grunnlag av rapporter på faktisk bruk av tjenestene.

Styret har – som en forsøksordning - fra og med 2026 instruert Obos til å føre regnskapene på avdelingsnivå. Dette for å få en bedre oversikt over hvem som har den faktiske bruk av varer og tjenester som i dag betales av sameiet.

2.2.14. Status på vektertjenesten

Forrige styre vedtok 31. mars 2025 vedr. kostnadsfordeling vektertjenester på dagtid:

Citys statistikk for perioden 15. januar til 12. mars, viser at tidsbruken ikke samsvarer med kostnadsfordelingen. Som vedlegget viser, er tidsbruken i nærings tidsrom fordelt med 26% på boligene i Hagen, 17% på boligene i Tunet, 8% på P-huset og 46% på næring, mens 3% ikke er spesifisert.

I sameienes tidsrom er fordelingen 36% på bolig i Hagen, 26% på bolig i Tunet, 5% på P-huset og 21% på næring, mens 7% er uspesifisert.

Ut fra dette bør kostnadsfordelingen justeres fra 01.01.2025:

Kostnadsfordelingen for vektertjenester endres til 25% på Hagen, 25% på Tunet og 50% på næring med virkning fra 01.01.2025.

Styret er enig i at fordelingen må justeres, men ønsker ikke å avgjøre dette uten at Tunet og parkering deltar. Saken utsettes og det innkalles til møte mellom alle partene.

Saken har ligget i bero i påvente av beslutning fra nabosameie Grønlandstunet. Hagen vil uansett dekke sin andel av kostnadene for vektertjeneste på dagtid for å sikre best mulig service og trygghet for beboerne og forsøke å begrense mengden av uønsket opphold i fellesarealene. Vi har også hatt møte med City Security angående bemanningssituasjonen og har avtalt ekstrabevilgning for spissede tiltak for å forsøke å få bukt med problemet, disse detaljene er fremdeles under utarbeidelse. Det blir opp til neste styre å gå gjennom og oppdatere vekterrutinene.

Styret har under vurdering hvilke fysiske tiltak som eventuelt kan iverksettes for å redusere uønsket adgang til fellesarealene. Vi får daglige rapporter fra vekterne om slik trafikk, oftest fra narkomane som søker tilflukt via garasjen.

2.2.15. Lekkasjesikring og vannstoppere

Styret har vurdert oppgradering av lekkasjesikringssystem (NTI-befaring). Det har vært anbefalt en felles og løsning med sensorer per. leilighet på kjøkken/WC med mulighet for flere sensorer. Avtale om *felles* kjøp er ikke inngått. Begrunnelse: En slik investering er et privat anliggende fordi det gjelder inne i hver seksjon. Styret kan ikke pålegge seksjonseiere en slik investering og det ligger derfor utenfor styrets kompetanse å inngå en kollektiv avtale om dette. Men styret *anbefaler* uansett alle eiere å installere vann-stopperløsning ("Aqua-stop") for derved å begrense risikoen for lekkasjeskader og dyrere forsikring. Mange seksjonseiere har allerede en slik løsning.

2.2.16. Ventilasjonsrens

Styret har inngått avtale om ventilasjonsrens og arbeidet forventes påbegynt før ferien og avsluttes etter ferien.

2.2.17. Status IKT – kameraer

Sameiene har felles driftsavtale med GrønlandsTunet for nettverk, klienter, lisenser, skytjenester, sikkerhet etc. hos lokal leverandør Runtime. Driften er stabil og alle kameraer i sameiet er i funksjon. Det gjøres løpende oppgraderinger etter hvert som gammelt utstyr slutter å fungere pga alder eller slitasje. Nye kameraer settes opp ved behov, det er kapasitet for utvidelser.

2.1.18. Samarbeid med Sameiet Tunet

Vi har tatt flere initiativ til samarbeid med Tunet. Styret mener at det ikke er hensiktsmessig eller realistisk å drøfte sammenslåing av sameiene. Men det bør ligge godt til rette for å kunne gjennomføre felles vedlikeholdstiltak, bruk av samme leverandører etc., - tiltak som både kan tilføre bedre og lik kvalitet på tjenester samt virke kostnadsbesparende. Det bør være en oppgave for de neste styrene i begge sameiene å virkeliggjøre et slikt samarbeid.

2.1.19. Velkomstinformasjon, oppdatert beboerinformasjon og Vibbo

Styret utarbeidet et nytt velkomstbrev for å sikre en god mottakelse av nye seksjonseiere. Brevet er oversendt OBOS og sendes nå ut automatisk ved alle eierskifter.

Dette tiltaket er en del av et større, pågående arbeid med å samle og oppdatere viktig beboerinformasjon på Vibbo. I tillegg til velkomstbrevet har styret gjennomgått og oppdatert informasjon om blant annet utleie og fellestjenester i sameiet. Målet er å gjøre informasjonen lett tilgjengelig, slik at beboerne enkelt finner svar på spørsmål i hverdagen.

Styret har i perioden også hatt fokus på å forbedre flyten i kommunikasjonen i sameiet. Målet er at beboere som tar kontakt skal få rask hjelp. Det er viktig for styret at beboerne opplever at vi er tilgjengelige og jobber for fellesskapet, og at man får hjelp til det man trenger.

På Vibbo finnes det nå også et eget tema kalt «Kontakt og hjelp». Her er det samlet informasjon om hvem som skal kontaktes ved ulike typer henvendelser. For at saker skal håndteres raskest mulig, er det viktig at henvendelser sendes til riktig instans. Sameiet er stort og har to egne ansatte som jobber daglig med drift og oppfølging. Styret behandler saker 1–2 ganger per måned, og praktiske henvendelser som krever rask respons bør derfor rettes til servicetelefonen på 22 17 75 10.

Styret vil også minne om viktigheten av at alle eiere sørger for å motta informasjon via Vibbo, og at leietakere registreres i systemet.

2.2.20. HMS

Styret gjennomfører månedlige HMS-runder i sameiet. Under rundene kontrolleres det blant annet at ganger og rømningsveier holdes frie. Det undersøkes også om det finnes feil eller mangler som må utbedres.

Dersom beboere oppdager skader eller forhold som ikke fungerer som de skal, ber vi om at dette meldes til driftstekniker. Driftsleder har fullmakt til å utbedre mindre reparasjoner, mens større vedlikeholdsprosjekter behandles av styret.

2.2.21. Ombygging av varemottak for Meny

Varemottaket til Meny er for kort til hovedtyngden av biler som leverer varer, slik at disse blir stående med førerhuset ut over fortauet utenfor. For å bedre dette, ønsker Norgesgruppen en ombygging av varemottaket, der en del av løsningen er å bygge en boks under lasterampen, slik at løftelemmen på bilen kan rygges innunder. Dette vil bety at denne delen av varemottaket vil bygges noe videre inn i lageret som sameiet disponerer under varemottaket i et område på 13,5m². Det er utarbeidet en avtale mellom Linstow som eier av arealet, sameiet som disponent og Grønland Eiendomssenter som eier av varemottaket, se vedlegg.

Saken er tidligere prinsipielt behandlet i styremøte 7. oktober 2024. Det er inngått formell avtale om dette i mai 2026.

TAKK FOR SAMARBEIDET

Styret vil fortsette arbeidet med å sikre god drift, økonomisk balanse, rettferdig kostnadsfordeling og etterlevelse av vedtekter og lovgivning. Vi takker beboere, driftsavdelingen og samarbeidspartnere for godt samarbeid i perioden. Gode råd og aktive seksjonseiere kan fortsatt bidra til å gjøre sameiet til et bedre sted å bo.

Forslag til vedtak

Styrets årsberetning tas til orientering. Årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 5862 Revisjonsberetning.pdf
2. 5862 Årsregnskap 2025 4.pdf
3. Avtale opm bruk av lagerareal -oneflow-signed-14627635.pdf

---

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrehonoraret gjelder for perioden 2025-2026

Styrets innstilling

Forslaget er styrets forslag

Forslag til vedtak

Godtgjørelse for styret for styreperioden 2025-2026 settes til kr 600.000. Styreleder har avtalt honorar på kr. 400.000 av det totale honoraret, slik at 200.000 gjenstår til fordeling på øvrige 5 medlemmer. Styreleders honorar er en avtale også for kommende styreperiode. Styreleders honorar utbetales med et likt beløp pr mnd i styreperioden.

Sak 6

Honorar til valgkomiteen.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styret foreslår godtgjørelse til valgkomiteen med kr 15 000 til intern fordeling. Begrunnelse: Valgkomiteen gjør en viktig jobb og det er rimelig at den godtgjøres

Forslag til vedtak

Godtgjørelse til valgkomiteen foreslås satt til kr 15 000 til intern fordeling.

Sak 7

Drift og vedlikehold av gatevarme og kommunal gågate Smalgangen

Forslag fremmet av:
Bjørn Segrov, Ole Simen Lien, Kåre Ivar Gauksrud Oslo, 08.04.2026

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

SAK NR 6. INNKOMNE FORSLAG

Sak 6.1. Årsmøtesak: Drift og vedlikehold av gatevarme og kommunal gågate Smalgangen

Da denne sakens ble lagt ut, ble dessverre noe av teksten i forslagets begrunnelse borte. Hele innlegget fra forslagsstillerne er nå lagt inn som nytt vedlegg til denne innkallingen og alle oppfordres til å lese hele innlegget slik at det ikke oppstår misforståelser.

Forslagsstillere: Bjørn Segrov, Ole Simen Lien, Kåre Ivar Gauksrud Oslo, 08.04.2026

Forslag til vedtak

"Årsmøtet slår fast at drift, vedlikehold, fornyelse og risiko knyttet til den kommunale gågate Smalgangen, herunder gatevarmeanlegg, i utgangspunktet ikke er sameiets ansvar, og at sameiets midler ikke kan benyttes til dette uten særskilt årsmøtebehandling og vedtak. Dette kan være en svært betydelig kostnad over tid med svingende energipriser, samt å sikre avtalt kvalitet på gågaten og vedlikehold/fornyelse over tid.

Fremtidig vurdering av ansvar drift og vedlikehold gågate inklusive fjernvarme.

Årsmøtet presiserer at gatevarmeanlegget og den kommunale gågaten utgjør en samlet enhet, og at fremtidig vurdering derfor skal omfatte alle gågatens ulike deler inklusive gatevarme, og i samordning med nabosameiet og kommunen rundt både nåsituasjon og fremtidig ønsket situasjon.

En eventuell ny årsmøtesak skal bygge på dokumentert faktagrunnlag og uavhengig juridisk vurdering, herunder av sameiets adgang til å påta seg ansvar for offentlig grunn, historisk kostnads- og ansvarsfordeling, teknisk tilstand, fornyelsesbehov og miljørisiko, langsiktig vedlikeholdsplan, forholdet mellom nærings bruksrett/inntekter og kostnadsansvar, kostnadsrisiko neste 5-20 år samt drifts-/vedlikeholdsansvar som følger nærings bruksretter mv."

1. Bakgrunn

Forslagsstiller søker i denne årsmøtesaken å bidra til en best mulig tilnærming for å få adressert drift og vedlikehold gatevarme sammen med gågaten med tilhørende saksunderlag i tilknytning til styrets arbeid rundt gatevarmen.

Styret har i informasjonsskriv datert oktober 2025 uttalt at styret har vedtatt at gatevarmeanlegget og driften av det overtas av sameiene Hagen og Tunet forutsatt at Tunet beslutter det samme og kostnader deles likt. Styret omtaler i informasjonsskriv mars 2026 at det nå først vil innhentes en juridisk vurdering av dette for en endelig løsning.

Forslagsstiller har innledningsvis følgende påpekninger knyttet til behandling av ansvar/kost for gatevarmen:

1. Sameiets midler kan i utgangspunktet bare brukes på oppgaver som er sameiets ansvar.

2. En kommunal gågate er ikke sameiets eiendom, og faller i utgangspunktet utenfor sameiets ansvar.

3. Historisk fra etablering har næring bekostet drift og vedlikehold av gågaten som en del av «senteret»

4. Vi registrerer **at styret kun er bedt om å behandle drift og vedlikehold gatevarme** og ikke gågaten samlet.

5. **Vi mener styret må fremlegge en samlet sak som gjelder drift/vedlikehold av gågaten, herunder gatevarme-/vanningsanlegg og kvalitet/fornyelse på gågaten, for behandling og avgjørelse i årsmøtet.**

Gatevarmeanleggets nedgravde føringer skal så vidt en kjenner til dekke følgende arealer:

• selve gågaten Smalgangen (kun 3 av 10 oppganger har inngang fra gågaten)

• mindre deler av utkjøring p-hus

• nederste del av trapp opp til senterkontor/oppholdsrom næring (oppr. Venner Restaurant), barnehage og de av de 7 boligoppgangene som har inngang fra hageområdet i 2. etasje)

Det nevnes også at det er et skjult vanningsanlegg for automatisk vanning av grøntanlegg i gågaten.

Sentralt i saken står forholdet mellom:

• Kommunen, som eier og ansvarlig for den kommunale gågaten Smalgangen.

• Sameiene, som eier tilstøtende fellesareal utifra veggliv («2metersbeltet») på begge sider av Smalgangen.

• Seksjonseier forretninger - Grønland Eiendomssenter - som via driftsselskapet Grønland Torg Drift Næring (GTDN) har avtale med Oslo kommune om å drifte og vedlikeholde Smalgangen, inklusive snøfjerning.

2. Avtale drift og vedlikehold Smalgangen Oslo kommune og GTDN (tidligere GTSS)

Avtalen omfatter drift og vedlikehold av den kommunale gågaten Smalgangen, hvor det viktigste skal være:

• Løpende renhold og avfallshåndtering, samt full vårrengjøring.

• Vedlikehold bymøbler, brostein og dekke mv., eksempelvis lakkering krakker og fuging stener etter behov.

• Drift/vedlikehold grøntanlegg, inklusive beskjæring og vanning som i dag skjer via skjult vanningsanlegg.

• Snørydding, som i hovedsak skjer via eget gatevarmeanlegg (eller annen valgt metode. Selv om gaten har gatevarme betales kompensasjon fra Oslo kommune som om areal skulle vært brøytet eller strødd.

Drift og vedlikehold ble fra etablering ivaretatt av Grønland Torg Servicesentral (GTSS) i henhold til avtale inngått med Oslo kommune og bekostet av næring. Etter rettsforlik og avvikling av GTSS i 2007 ble avtalen i 2008 overtatt av Grønland Eiendomssenter via deres driftsselskap Grønland Torg Drift Næring (GTDN).

3. Offentlig grunn / sameiegrunn veggliv («2-metersbeltet») med bruksrett næring

Smalgangen er kommunal gågate og dermed offentlig grunn og kommunens ansvar.

Sameiene eier «2-meters beltet» utfra veggliv langs gågaten og representerer grunneierrollen mot det offentlige.

Seksjonseier forretninger – Grønland Eiendomssenter - har vedtektsfestet bruksrett til «2-meters beltet» og har via sine utleieavtaler leieinntekter (se punkt 5) knyttet til nevnte areal.

Med bruksretten følger også ansvar for løpende drift og vedlikehold av «2-meters beltet». Forslagsstillere: Bjørn Segrov, Ole Simen Lien, Kåre Ivar Gauksrud Oslo, 08.04.2026

4. Historikk nærings ansvar og kost gågaten fra sameieetablering

Nedenfor oppsummeres den historikk vi som forslagsstillere foreløpig har klart å finne tilbake til.

I møtereferat fra seksjoneringsklargjøringen 03.01.1990 ble spørsmålet om drift og kostnadsansvar for gågaten inklusive gatevarmen uttrykkelig behandlet. Utdrag fra referatet (egen understreking):

Drift av gågate: Skal vedlikehold av gågate også belastes boligene? Vi konkluderer med at kun parkering og næring skal bære kostnader utover det som refunderes fra kommunen.

Dette er et tydelig og eksplisitt utgangspunkt for ansvarsfordelingen ved etableringen av sameiene: drift og vedlikehold av gågaten skulle ikke belastes boligseksjonene.

Konstituerende vedtekter for Grønland Torg Servicesentral (GTSS), bygget på samme prinsipp for direktekostnader:

Fordelingsnøkkel (2004) forretningsfører USBL for begge sameier i GTSS-perioden viser hvordan gatevarme fordeles 100 % på næring igjen fordelt mellom sameiene (52,89 % Grønlandshagen og 47,11 % Grønlandstunet) (utdrag):

Gatevarmen ble, på lik linje med øvrig drift, organisert og avregnet gjennom Grønland Torg Servicesentral (GTSS). Denne konstruksjonen viste seg ikke å være i samsvar med eierseksjonsloven og ble avviklet ved rettsforlik i 2007.

Årsberetning i årsregnskap GTDN fra 2015 bekrefter ansvaret Grønland Eiendomssenter har for gågaten (utdrag):

5. Næring får via utleie også inntekter av vegglivet i gågaten (fellesareal m/bruksrett)

Bruken av sameiets fellesareal (sameiegrunn) som grunnlag for kommersielle leieinntekter aktualiserer et prinsipielt spørsmål om symmetri mellom inntekter og kostnader, særlig når Grønland Eiendomssenter

forventer at sameiet/sameiene i fremtiden skal pålegges kostnader knyttet til gatevarme og i ytterste konsekvens hele gågaten.

Av styresak 86/16 (27.06.2016) fremgår det at Nærings leieavtaler med forretningene inkluderer et generelt tillegg på 15 % for bruk av utvendig veggliv forretning («2metersbeltet») (utdrag):

XXXXXX redegjorde også for hvilket areal som i leieavtale og inngår poengterte at 15 % tillegg for fellesareal (som tilhører sameierne i fellesskap) i Nærings leieavtaler var et generelt tillegg – det ble reist spørsmålstegn ved rimeligheten av å ta tilleggsleie i størrelsesorden tre millioner kroner årlig med utgangspunkt i sameiets arealer uten at man konkluderte. Forslagsstillere: Bjørn Segrov, Ole Simen Lien, Kåre Ivar Gauksrud Oslo, 08.04.2026

6. Ansvar tilstand, alder 35+, vedlikeholdsetterslep, fornyelsesbehov og miljørisiko

Saken må vurderes i lys av tilstand, alder, vedlikeholdsetterslep, fornyelse og teknisk risiko, og ikke begrenses til en vurdering av løpende kostnader som kan fremstå som uforholdsmessig lave ved overlevering til ny ansvarlig aktør. Gågaten og gatevarmeanlegget ble etablert tidlig på 1990-tallet med rørføringer under brostein i gågaten. Gatens og gatevarmeanleggets alder, defekter og tekniske karakter tilsier at større oppgradering eller full fornyelse må kunne påberegnes, med betydelige kostnader.

Merk at glykol benyttet i fjernvarmeanlegget i gågaten er et giftig stoff, og lekkasjer fra plastrør under brostein i gågaten kan føre til miljørisiko og grunnforurensning og i teorien nå grunnvann og overvannsledninger. Det vises i denne forbindelse også til kritisk hendelse februar 2025 der Nærings forsøk på utbedring gatevarmeanlegget i forbindelse med feilsøking etter lekkasjer medførte overslag i sameiets drikkevann.

7. Forventninger til faktaunderlag og juridisk vurdering

7.1.Faktaunderlag

Det henstilles om at nødvendig faktaunderlag skaffes tilveie og at en blant annet vurderer følgende:

1. Ettergå historisk underlag og praksis fra konstituering for avklaring opprinnelig etablert ansvar for Smalgangen.

2. Ettergå forpliktelser i avtale om drift og vedlikehold Smalgangen inngått mellom Næring og kommunen.

3. Lage kart over faktiske føringer dagens fjernvarme- og vanningsanlegg, kjente defekter og lekkasjer mv.

4. Kartlegge hvilke underleverandører, serviceavtaler og vedlikeholdsplaner som er på plass for de ulike delene.

5. Dokumentere kostnader drift, vedlikehold og etterslep tidligere år og estimat fremtidige kostnader over livsløp.

6. Kommunen/sameie kartlegger nåsituasjon og etterslep, defekter, alder/levetid, risikoer, fornyelse mv.

7. Kartlegge faktisk servicenivå, gap forventet nivå/kostnadsnivå til den/de som er ansvarlige fremover.

8. Kartlegge hva som må inntas i sameiets/-enes vedlikeholdsplan i tråd med sameiets vedtekter.

9. Vurdere om dagens gatevarme for snø/is er riktig fremtidig løsning og hva som er reelle alternativer.

10. Gå i dialog med kommunen om *Mulighetsstudie Grønlands Torg,* fremtidig målbilde og mulige synergier.

11. Vurdere om mulig sammenslåing av tvillingsameiene Sameiet Grønlandshagen og Sameiet Grønlandstunet gir grunnlag for å søke kommunen om å ta over den kommunale gågaten på sikt.

7.2. Juridisk vurdering

Det henstilles om at en uavhengig juridisk vurdering ivaretar blant annet følgende:

3. Vurdere relevante forhold fra utarbeidet faktaunderlag.

4. Avklare eksplisitt sameiets/sameienes adgang til å påta seg ansvar for offentlig grunn.

5. Vurdere om det er saklig og rimelig sammenheng mellom kostnad og nytte for seksjonstyper/enkeltseksjoner.

6. Vurdere varige forpliktelser og kostnader som følger drift og vedlikehold gågaten inklusive gatevarme/vanning.

7. Avklare hvordan sameiene gjensidig forpliktes, eventuelt begges mulighet til å kunne trekke seg, blir ivaretatt.

8. Vurdere betydning av næringens leieinntekter og nytte fra 2-metersbeltet (fellesareal) i tilknytning til gatedrift.

9. Hensynta at bruksrett i «2-meters beltet» uansett løsning fører med seg kostnad drift og vedlikehold for Næring.

10. Juridiske vurderinger er ikke nødvendigvis entydige og etterprøves av juridisk hos Huseiernes Landsforbund.

Se vedlegg for ytterligere informasjon i saken.

Styrets innstilling

Styret er enig i at saken utsettes og for å unngå ytterligere misforståelser trekker styret sitt eget forslag. Styret har kommitert forslaget og vi lar styrets innstillig stå slik at folk kan se hvordan styret har tenkt.

Drift og vedlikehold av gatevarmeanlegget

Inntil nå har næringsseksjonene, representert ved Grønlands Torg Drift Næring AS, (GTDN) betalt for drift og vedlikehold av gatevarmen/snøsmelteanlegget, også den delen som virker i trappen opp til hagen i sameiet. Det er også en sløyfe som har vært avslått på grunn av lekkasje i innkjøringen til P-huset. P-huset ønsker at denne repareres og settes i drift igjen. Styrene må ta en prinsipiell avgjørelse om hvem som har ansvaret for disse kostnadene, særlig etter omleggingen av felleskostnadsfordelingen i 2015-16.

Styret i Grønlandshagen har drøftet denne saken på grunnlag av vår virkelighetsforståelse vedr driftsansvar for Smalgangen.

Styret mener at forslaget som er fremsatt forutsetter at sameiets årsmøte skal avgjøre omfanget av sameiets kostnader knyttet til drift og vedlikehold av den kommunale gaten Smalgangen, herunder gatevarmeanlegget. Det er flere problemstillinger som omfattes av forslaget til vedtak. Avklaring av:

- hvem som har ansvaret for vedlikehold av gaten.

- hvem har ansvaret for drift og vedlikehold av den del av gatens utrustning som overgår den kommunale standard for vedlikehold av gater og fortau i Oslo

- hvem eier gatevarmeanlegget

- hvem skal betale for kostnader til oppvarming av gaten

- hvis Grønlandshagen skal dekke noen av kostnadene som nevnt foran: hvilke vilkår skal gjelde for kostnadsdelingen?

Styret vil derfor presisere sitt syn på *driften av gaten*:

Gaten er kommunal. Se vedlagte avtale med Oslo kommune. Det betyr at Oslo kommune betaler hva Oslo kommune normalt setter av til drift og vedlikehold/rydding og strøing av gaten. Kommunens utgangspunkt

er en vanlig kommunal gate med asfalt og effektiv drift. Smalgangen er ikke en "vanlig" kommunal gate. Den er adkomstområdet til de som bor i sameiene Grønlandshagen og Grønlandstunet. Men samtidig er gaten et sammenhengende fortau som betjener både boende og alle næringsseksjonene.

Da bebyggelsen på Grønland torg kom, ble den presentert blant annet slik: "Målet var å skape et kombinert bolig- og forretningsanlegg med urbane kvaliteter, og en forvaltningsorganisasjon som kunne bli i stand til å opprettholde høy standard"

Næringslivet i området er avhengige av at gaten holder en høyere standard enn en vanlig asfaltert gate for å tiltrekke seg handlende. Det er lagt et annet dekke i gaten, det er benker, belysning og beplantning. Alt dette er dekket av GTDN alene. Når gaten nå står foran en opprustning, er dette er prosjekt i regi av GTDN, - som også tar kostnaden. Ikke hele gaten er "kommunal": Sameiene eier to meter ut fra eget veggliv. Dette området plikter sameiene å vedlikeholde, måke og strø om vinteren og feie året rundt. Dette arbeidet slipper sameiene å utføre så lenge gatevarmeanlegget fungerer.

Gatevarmeanlegget (rørene i bakken) ligger også på sameienes område, de ligger ved innkjøring til garasjen og de ligger også opp til hagen. Det betyr at også de boende har nytte av dette. Styret mener også at det er i seksjonseiernes interesse at hele området er bart året rundt, det gire bedre trivsel og en sikkerhet for at man aldri trenger å vente på at "måkebilen" skal komme.

Næringsinteressene i styret har fremmet forslag om at Grønlandshagen skal betale for 25 % av kostnaden med å holde gaten tørr året rundt. Vi har en ikke fullført diskusjon i styret knyttet til fordelingen av denne kostnaden. Styret har ikke vurdert å dekke andre kostnader vedr gaten enn oppvarming. Det har under alle omstendigheter vært en forutsetning at hvis Grønlandshagen skal dekke 25% av oppvarmingen, skal også Tunet dekke det samme. Men saken har så vidt vites ikke vært behandlet i Tunet enda.

De faktiske kostnadene knyttet til gatevarmeanlegget har variert mye over årene og sluttregningen vil alltid variere med kulde og hvordan varmeanlegget er regulert. Næring opplyser at forbruket av strøm til oppvarming i et *normalår* beløper seg til **213 000 kWt**. Gatevarmen har ikke Norgespris.

I stedet for å foreslå saken utsatt, kunne man tenke seg at årsmøtet 2026 avgjorde saken prinsipielt. Men det er mange spørsmål som reiser seg i denne saken, og den Årsmøtet bør derfor få en bredere orientering og vurdering av saken. Styret har bestemt at det skal innhentes en juridisk betenkning om hva som er en riktig fordeling av kostnadene til drift av gatevarmeanlegget. Dette synes også å være i tråd med hva forslagstillerne mener. Styret har derfor valgt å trekk sitt eget forslag.

Forslag til vedtak

Forslag til vedtak "Årsmøtet slår fast at drift, vedlikehold, fornyelse og risiko knyttet til den kommunale gågate Smalgangen, herunder gatevarmeanlegg, i utgangspunktet ikke er sameiets ansvar, og at sameiets midler ikke kan benyttes til dette uten særskilt årsmøtebehandling og vedtak. Dette kan være en svært betydelig kostnad over tid med svingende energipriser, samt å sikre avtalt kvalitet på gågaten og vedlikehold/fornyelse over tid. Fremtidig vurdering av ansvar drift og vedlikehold gågate inklusive fjernvarme. Årsmøtet presiserer at gatevarmeanlegget og den kommunale gågaten utgjør en samlet enhet, og at fremtidig vurdering derfor skal omfatte alle gågatens ulike deler inklusive gatevarme, og i samordning med nabosameiet og kommunen rundt både nåsituasjon og fremtidig ønsket situasjon. En eventuell ny årsmøtesak skal bygge på dokumentert faktagrunnlag og uavhengig juridisk vurdering, herunder av sameiets adgang til å påta seg ansvar for offentlig grunn, historisk kostnads- og ansvarsfordeling, teknisk tilstand, fornyelsesbehov og miljørisiko, langsiktig vedlikeholdsplan, forholdet mellom nærings bruksrett/inntekter og kostnadsansvar, kostnadsrisiko neste 5-20 år samt drifts-/vedlikeholdsansvar som følger nærings bruksretter mv «

Vedlegg

4. 561 - Oslo kommune - Vedlikeholdsavtale - 29-09-2008 (002).pdf

5. Årsmøtesak drift-vedllikehold gatevarme og gågate 20260409 (002).pdf

---

Sak 8

Vedlikehold balkonggulv

Forslag fremmet av:
Kelly på vegne av en seksjonseier

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hei.

Jeg ønsker å komme med forlag om vedlikehold balkonggulvet.

Det gjelder smalgangen 7. Seksjon nr 008

Den er ganske slit plankene som ser ikke bra ut.

År 2018 fikk jeg beskjed at det er mulig om 5 år skal membran og gulvet skifter ut.

Jeg har ikke hørt noe om dette.

Hvis membran ikke kan skifter ut nå.

Er det mulig å skifte ut gulvet?

Kostnaden for vedlikehold. Er det sameiet som dekker? Hva vil det koster?

Med vennlig hilsen

Kelly på vegner av mine foreldre som bor i leiligheten

Styrets innstilling
Styret kan ikke se at det er fremmet et konkret forslag til avstemming. **Dette er derfor ikke noe som det skal stemmes over, men en orienteringssak.**

Styret gir derfor denne orienteringen: Når det gjelder innvendig vedlikehold av balkonger: Dette er den enkelte seksjonseiers ansvar. Hvis balkongens membran er så dårlig at den må skiftes, er det sameiets ansvar. Dette må vurderes konkret i det enkelte tilfelle. Når det gjelder trelemmer lagt på balkonggulvet: Det er seksjonseierens ansvar å vedlikeholde dette, eks vaske og/eller bytte planker. Seksjonseieren må påse at det er et belegg mellom membranen og trelemmene slik at lemmene ikke skader membranen.

Styret vil i løpet av andre halvår 2026 gjøre en vurdering av membraner på balkonger generelt. Vi kan da ta en befaring på dine foreldres balkong.

Styret presiserer: **Det skal ikke stemmes i denne saken**.

Forslag til vedtak

Det foreligger ikke et forslag til avstemming.

Vedlegg

6. Nye Vedtekter SGH revidert 21.12.2024 (003).pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

På valg: Kåre Rognsaa. Valgkomiteen foreslår ham gjenvalgt for to år..

Påvalg: Erlend Spilling (representant fra næringsseksjonene). Valgkomitéens vurdering er at det ikke er behov for to representanter fra næring. Erlend innstilles ikke videre.

Innstilling

Se valgkomiteens innstilling som følger som eget vedlegg. Styret foreslår at valgkomiteens innstilling vedtas.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kåre Rognsaa
  Se valgkomiteens innstilling

Vedlegg

1. Innstilling fra valgkomiteen 2026 ver 1.0.pdf

Sak 10

Valg av varamedlem

Innstilling

Sivaeaswaran Sachchinanthasivam foreslås valgt som varamedlem for 1 år, jfr. valgkomiteens innstilling.

Roller og kandidater

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Sivaeaswaran Sachchinanthasivam
  Se valgkomiteens innstilling

Sak 11

Valg av valgkomite

Forslag fremmet av:
Valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valgkomiteen har innstilt på gjenvalg av alle i valgkomiteen. Se valgkomiteens innstilling.

Styrets innstilling

Styret har ikke kommentar til valgkomiteens innstilling.

Forslag til vedtak

Alle valgkomiteens medlemmer gjenvelges.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i SAMEIET GRØNLANDSHAGEN

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET GRØNLANDSHAGEN.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. 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
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EWQV4-FLXLV-ZA2W0-DT71C-ENK1P-E4FGN

SAMEIET GRØNLANDSHAGEN
ORG.NR. 982991803, KLIENTNR. 5862

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	15 380 804	15 891 150	15 381 000	16 301 000
Andre inntekter	3	222 524	220 423	300 000	169 500
SUM DRIFTSINNTEKTER		**15 603 328**	**16 111 573**	**15 681 000**	**16 470 500**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 595 375	-1 381 843	-1 616 000	-1 739 724
Styrehonorar	5	-850 000	-600 000	-600 000	-600 000
Avskrivninger	13	-28 750	-9 583	0	0
Revisjonshonorar	6	-36 568	-27 628	-19 000	-21 000
Forretningsførerhonorar		-339 485	-326 430	-344 000	-450 000
Konsulenthonorar		-166 416	-571 592	-500 000	-500 000
Drift og vedlikehold	7	-12 310 337	-11 237 226	-2 648 000	-5 713 192
Forsikringer		-1 576 292	-1 356 143	-1 610 000	-1 803 648
Kommunale avgifter	8	-3 773 806	-3 578 787	-4 080 000	-4 279 592
Energi/fyring	9	-765 913	-765 358	-1 200 000	-800 000
TV-anlegg/bredbånd		-560 317	-1 052 349	-532 824	-616 431
Andre driftskostnader	10	-2 877 455	-2 667 664	-2 944 000	-3 220 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-24 880 713**	**-23 574 604**	**-16 093 824**	**-19 743 587**
DRIFTSRESULTAT		**-9 277 385**	**-7 463 031**	**-412 824**	**-3 273 087**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	790 196	1 145 522	260 000	260 000
Finanskostnader	12	-2 657	-445	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**787 539**	**1 145 077**	**260 000**	**260 000**
ÅRSRESULTAT		**-8 489 846**	**-6 317 954**	**-152 824**	**-3 013 087**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		-8 489 846	-6 317 954		

SAMEIET GRØNLANDSHAGEN
ORG.NR. 982991803, KLIENTNR. 5862

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	105 417	134 167
SUM ANLEGGSMIDLER		**105 417**	**134 167**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		76 855	91 093
Forskuddsbetalte kostnader		628 345	583 301
Andre kortsiktige fordringer	14	165 358	0
Driftskonto OBOS-banken		69 225	274 730
Skattetrekkskonto OBOS-banken		52 573	40 352
Innestående i andre banker	15	1 460 196	9 178 020
Sparekonto OBOS-banken		9 205 398	11 201 025
Sparekonto OBOS-banken II		149 329	534 736
SUM OMLØPSMIDLER		**11 807 278**	**21 903 257**
SUM EIENDELER		**11 912 695**	**22 037 423**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		7 751 448	16 241 293
SUM EGENKAPITAL		**7 751 448**	**16 241 293**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		238 511	248 252
Leverandørgjeld		1 519 291	2 712 812
Skyldige offentlige avgifter	16	108 722	84 109
Energiavregning	17	1 763 227	2 023 680
Energiavregning	18	390 901	391 528
Annen kortsiktig gjeld	19	140 596	335 750
SUM KORTSIKTIG GJELD		**4 161 247**	**5 796 130**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**11 912 695**	**22 037 423**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.04.2026
Styret i Sameiet Grønlandshagen

Alf-Erik Vollen	Kåre Rognsaa	Erlend Spilling
Dan Oliver Engerud Lode	Åse Birgitte Kjus Elle	Kaamila Yusuf

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
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.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskost bolig	8 663 280
Felleskost parkering	2 234 664
Felleskost næring	1 537 020
Internett	556 664
Renovasjon	888 732
Avsetning vedlikeholdsfond	1 500 444
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**15 380 804**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Gebyr rydding søppel, fakturert	1 350
Nøkler, fakturert	4 700
Bodleie, fakturert	40 350
Leie lokale, fakturert	153 131
Nettinnbetalinger, ViaOBOS	9 590
Nøkler, ViaOBOS	12 600
Skilt, ViaOBOS	800
Øreavrunding	3
SUM ANDRE INNTEKTER	**222 524**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-865 733
Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-270 000
Påløpte feriepenger	-140 596
Arbeidsgiveravgift	-302 228
Pensjonskostnader	-35 209
Annen refusjon	43 644
Yrkesskadeforsikring	-1 400
Andre personalkostnader	-23 853
SUM PERSONALKOSTNADER	**-1 595 375**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1,75 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-850 000
SUM STYREHONORAR	**-850 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-8 345

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-36 568
SUM REVISJONSHONORAR	**-36 568**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Hovedentreprenør I (heis-prosjekt), Otis	-5 091 139
Hovedentreprenør II (heis-prosjekt), LBU AS	-3 232 399
Prosjektkostnader (heis-prosjekt), Heiskonsulenten	-501 461
Ombygging aggregat, Randem & Hubert AS	-635 000
Nivellement, Nerdrums Opmaaling AS	-68 274
Vurdering setningsskader, Multiconsult Norge AS	-547 027
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-10 075 301**
Drift/vedlikehold bygninger	-287 589
Drift/vedlikehold VVS	-248 810
Drift/vedlikehold elektro	-263 183
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-330 943
Drift/vedlikehold heisanlegg	-323 298
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-15 090
Drift/vedlikehold brannsikring	-145 756
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-510 848
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-28 753
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-14 766
Egenandel forsikring	-66 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-12 310 337**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-2 697 126
Renovasjonsgebyr	-1 076 680
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 773 806**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-765 913
SUM ENERGI / FYRING	**-765 913**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-87 188
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-29 535
Annen leiekostnad	-21 523
Annet driftsmateriale	-23 678
Lyspærer og sikringer	-4 287
Vaktmestertjenester	-649 985
Vakthold	-815 509
Renhold ved firmaer	-889 071
Andre driftskostnader	-189 630
Kontor- og datarekvisita	-3 481
Trykksaker	-9 527
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-20 125
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 345
Andre kontorkostnader	-73 755
Telefon/bredbånd	-8 949
Telefon, annet	-11 698
Porto	-13 665
Drivstoff	-3 642
Kontingenter	-4 100
Gave, ikke fradragsberettiget	-2 054
Bank- og kortgebyr	-7 927
Øreavrunding	219
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-2 877 455**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 257
Renter av sparekonto i OBOS-banken	472 319
Renter bank	154 960
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 455
Kundeutbytte Gjensidige	146 618
Andre renteinntekter	6 588
SUM FINANSINNTEKTER	**790 196**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-2 657
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 657**

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Kameraanlegg		
Tilgang 2024	143 750	
Avskrevet tidligere	-9 583	
Avskrevet i år	-28 750	
		105 417
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**105 417**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-28 750**

NOTE 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Periodisering viderefakturering	165 358
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**165 358**

NOTE 15
INNESTÅENDE I ANDRE BANKER

Pensjonskonto premiefond, DNB	15 875
Pensjonskonto innskuddsfond, DNB	149 923
Innskuddskonto, Bjugn Sparebank	1 294 398
SUM INNESTÅENDE I ANDRE BANKER	**1 460 196**

Endringen for pensjonskonto er oppført i note 4 "Personalkostnader", som "Pensjonskostnader", og utgjør totalt kr 35 209.

Pensjonsfond 01.01.2025		**201 007**
Inngående balanse innskuddsfond	17 618	
Utbetaling i år	-1 743	
		15 875
Inngående balanse premiefond	183 389	
Utbetaling i år	-33 466	
		149 923
Pensjonsfond 31.12.2025		**165 798**
Totale utbetalinger/pensjonskostnader 31.12.2025		**-35 209**

NOTE 16
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-52 573
Skyldig arbeidsgiveravgift	-56 149
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-108 722**

NOTE 17
ENERGIAVREGNING FJERNVARME

INNTEKTER	
Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-5 151 373
SUM INNTEKTER	**-5 151 373**
KOSTNADER	
Fjernvarme	3 386 267
Strøm	1 880
SUM KOSTNADER	**3 388 147**
SUM ENERGIAVREGNING	**-1 763 227**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE 18
ENERGIAVREGNING STRØM

INNTEKTER	
Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-739 200
SUM INNTEKTER	**-739 200**
KOSTNADER	
Strøm	348 299
SUM KOSTNADER	**348 299**
SUM ENERGIAVREGNING	**-390 901**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-140 596
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-140 596**

AVTALE OM RETT TIL UTVIDELSE AV VARERAMPE

1. Bakgrunn

Grønland Torg Parkering AS, org.nr. 992 741 686, er eier og hjemmelshaver til gnr. 230, bnr. 421, snr. 327 (**Snr. 327**) i Oslo kommune. Sameiet Grønlandshagen, org.nr. 982 991 803, har en disposisjonsrett til noen arealer i Snr. 327 iht. egen avtale med Grønland Torg Parkering AS, se **Bilag 1**.

Grønland Eiendomssenter AS, org.nr. 977 085 764, er eier og hjemmelshaver til gnr. 230, bnr. 421, snr. 325 (**Snr. 325**) i Oslo kommune. Snr. 325 leies i dag ut til Norgesgruppen Øst AS (**Meny**). Meny benytter Snr. 325 primært til salg av dagligvarer, og Snr. 325 inneholder i dag en varerampe som benyttes til leveranser til dette formål. Eksisterende varerampe i Snr. 325 tilfredsstiller ikke lenger dagens krav til størrelse m.v., noe som medfører at lastebiler blir stående og sperrer fortauet på utsiden i forbindelse med varelevering. Dette skaper utfordringer for bl.a. fotgjengere, og trafikkfarlige situasjoner.

For å kunne fortsette å benytte Snr. 325 til varelevering uten å hindre forbipasserende er det derfor ønskelig å kunne ombygge varerampen i Snr. 325. Den ønskede ombyggingen er vist i **Bilag 2**, **Bilag 3** og **Bilag 4**, og innebærer også at varerampe utvides inn i areal tilhørende Snr. 327.

På denne bakgrunn inngås denne avtalen (**Avtalen**) mellom Grønland Torg Parkering AS, Grønland Eiendomssenter AS og Sameiet Grønlandshagen (i fellesskap **Partene**), hvoretter Grønland Eiendomssenter AS tillates å gjennomføre Tiltaket (som definert under) på de vilkår og betingelser som er beskrevet i Avtalen.

2. Beskrivelse av Tiltaket

Grønland Torg Parkering AS og Sameiet Grønlandshagen, samtykker ved signering på Avtalen, og Sameiet Grønlandshagen bekrefter at styret i sameiet har godkjent, følgende byggetiltak (**Tiltaket**) som kan gjennomføres av Meny/Grønland Eiendomssenter AS;

- Vegg i tilknytning til eksisterende lasterampe (Snr. 325) trekkes inn i bakenforliggende lagerareal (Snr. 327), som vist i **Bilag 2** (markert areal). Tiltaket berører ca. 13,5 m2 grunnflate av Snr. 327, og høyden blir tilsvarende den innerste delen (krypkjeller) slik den er i dag. Se snittegning inntatt som **Bilag 3**. Vegger på hver side av konstruksjonen går ned til gulv for å ivareta brann- og konstruksjonssikkerhet, jf. **Bilag 3**.

- Det etableres en åpning i vegg inn mot Snr. 327 som vist i **Bilag 2** og **Bilag 3**, slik at lastebilenes lastelem rygges inn i denne åpningen ved varelevering i Snr. 325.

- **Bilag 4** viser ny situasjon for lasterampe.

3. Samtykke til Tiltaket fra Grønland Torg Parkering AS og Sameiet Grønlandshagen - disposisjonsrett

Grønland Torg Parkering AS, som eier hjemmelshaver til Snr. 327, og Sameiet Grønlandshagen, som rettighetshaver til Snr. 327, samtykker til Tiltaket og med det også

✔ **Signert** 2026-05-18 10:00:08 UTC **Oneflow ID** 14627635 **Side** 1 / 9

etablering av midlertidig vederlagsfri disposisjonsrett for Snr. 325 for de aktuelle arealene som påvirkes av Tiltaket i Snr. 327, som vist i **Bilag 2**, **Bilag 3** og **Bilag 4**, på de betingelser og med den varighet som er angitt i punkt 4 under.

Partene plikter å bidra til eventuelle nødvendige signaturer eller annen nødvendig dokumentasjon knyttet til søknadspliktige arbeider.

4. Betingelser for gjennomføring av Tiltaket og disposisjonsretten

Samtykke til gjennomføring av Tiltaket, og etablering av disposisjonsretten, er fra Grønland Torg Parkering AS og Sameiet Grønlandshagen betinget av at Grønland Eiendomssenter AS aksepterer følgende betingelser:

1. Grønland Eiendomssenter AS skal, på vegne av Meny, være formell tiltakshaver for gjennomføring av Tiltaket, samt besørge og bekoste innhenting av alle nødvendige offentlige tillatelser for Tiltaket.

2. Grønland Eiendomssenter AS, skal sikre at Meny gjennomfører alle lov-forskriftpålagte vurderinger, herunder men ikke begrenset til brannprosjektering, vurderinger knyttet til konstruksjonssikkerhet m.v. Endelig prosjekteringsgrunnlag vil bli oversendt til Grønland Torg Parkering AS og Sameiet Grønnlandshagen for gjennomsyn senest 10 dager før fysiske byggearbeider knyttet til Tiltaket igangsettes.

3. Dersom Grønland Torg Parkering AS og/eller Sameiet Grønlandshagen skriftlig krever det, skal Tiltaket tilbakeføres og disposisjonsretten etablert iht. denne Avtalen bortfalle. Krav om tilbakestilling fordrer ingen begrunnelse og kan fremsettes på fritt grunnlag. Kravet må fremsettes skriftlig til Grønland Eiendomssenter AS med minst 12 måneders forhåndsvarsel, dvs. at tilbakestilling av Tiltaket skal være gjennomført innen utløp av denne fristen, og ved utløp av fristen bortfaller disposisjonsretten etablert iht. denne Avtalen. Krav om tilbakestilling etter dette punkt 3 kan tidligst fremsettes 4 år etter inngåelse av Avtalen, slik at krav om tilbakestilling tidligst kan få virkning fra 5 år etter inngåelse av Avtalen hensyntatt varslingsfrist på 12 måneder.

4. Ved krav om tilbakeføring av Tiltaket og krav om bortfall av disposisjonsrett iht. punkt 3 over, skal Grønland Eiendomssenter AS besørge og bekoste tilbakeføring av Tiltaket slik at Snr. 327 settes tilbake i samme stand.

5. Dersom offentlige myndigheter ikke godkjenner Tiltaket utgår denne avtalen i sin helhet.

Ved sin signatur på Avtalen aksepterer Grønland Eiendomssenter AS de plikter som følger av dette punkt 4.

5. Signatur

Denne avtalen er signert elektronisk.

For Grønland Torg parkering AS:

_____

For Sameiet Grønlandshagen:

_____

For Grønland Eiendomssenter AS:

_____

✔ **Signert** 2026-05-18 10:00:08 UTC **Oneflow ID** 14627635 **Side** 3 / 9

BILAG 1:

GRØNLAND BILPARK AS (GBAS)

ERKLÆRING vedrørende areal i garasjen som er disponert til forretningsareal samt til bruk for sameiene på Grønlands Torg, og som dermed ikke disponeres av GBAS

1. **Arealer med blått.**

2 av disse arealer (på mellomplanet) er disponert til sykkelboder og legger beslag på tilsammen 8 parkeringsplasser, som kompenseres slik:

GBAS disponerer ekstra parkeringsplasser på fellesareal/mellomplanet:	5 plasser (skravert)
GBAS mottar leie (kr. 20.400,- pr. år)	2 plasser
GBAS disponerer vederlagsfritt trafikkareal i fellesareal/mellomplan:	1 plass

Øvrige arealer merket med blått er vederlagsfritt disponert til lager, arkiver m.v. for sameiene på Grønlands Torg.
Eier av garasjeanlegget kan ikke omgjøre disse disposisjoner.

2. **Arealer merket med grønt.**

Dette er arealer på øvre plan som er ombygget til forretningsareal. For disse arealer er det opprettet egne avtaler slik:

Areal til Jens Evensen AS:
Avtale mellom Grønland Bilpark AS, Finrexor AB og Selmer AS , datert 28 10 93.
Avtale mellom Grønland Bilpark AS og Vaterland Næringsutvikling AS datert 01 12 94.

Areal til Naboens Mat og Vinhus AS:
Avtale mellom Grønland Bilpark AS og Vaterland Næringsutvikling AS datert 01 12 94.

3. **Arealer merket med gult.**

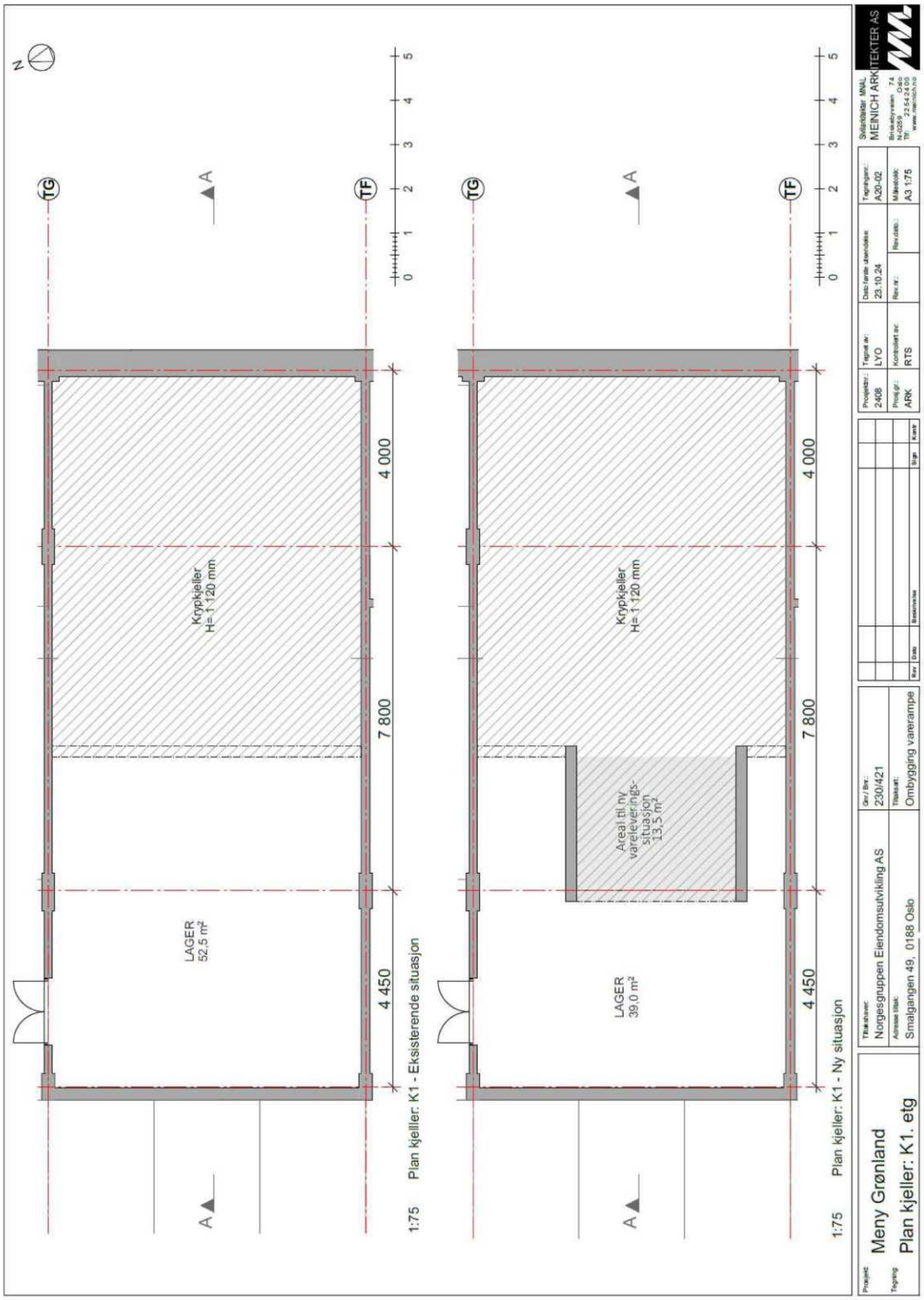
Dette er arealer på øvre plan som eies av Grønland Torg Servicesentral og som opprinnelig var disponert til 3 parkeringsplasser. Arealet er nå bygget om til bod som disponeres av Vaterland Næringsutvikling AS. Etter avtale med GrønlandBilpark AS disponerer Servicesentralen vederlagsfritt 3 andre parkeringsplasser på øvre plan.

Oslo, den 1. desember 1994

Grønland Bilpark AS

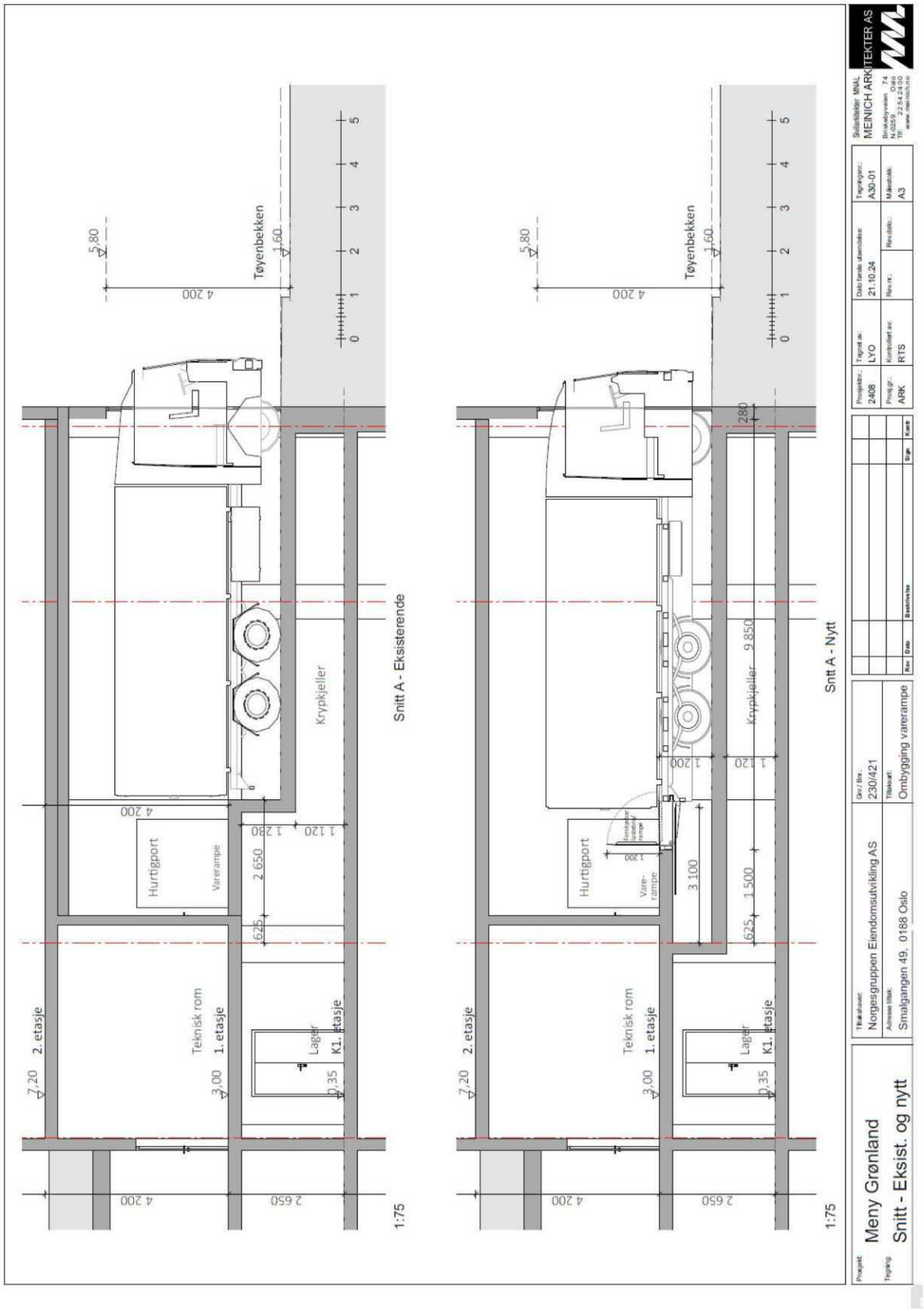
✔ **Signert** 2026-05-18 10:00:08 UTC **Oneflow ID** 14627635 **Side** 4 / 9

BILAG 2:



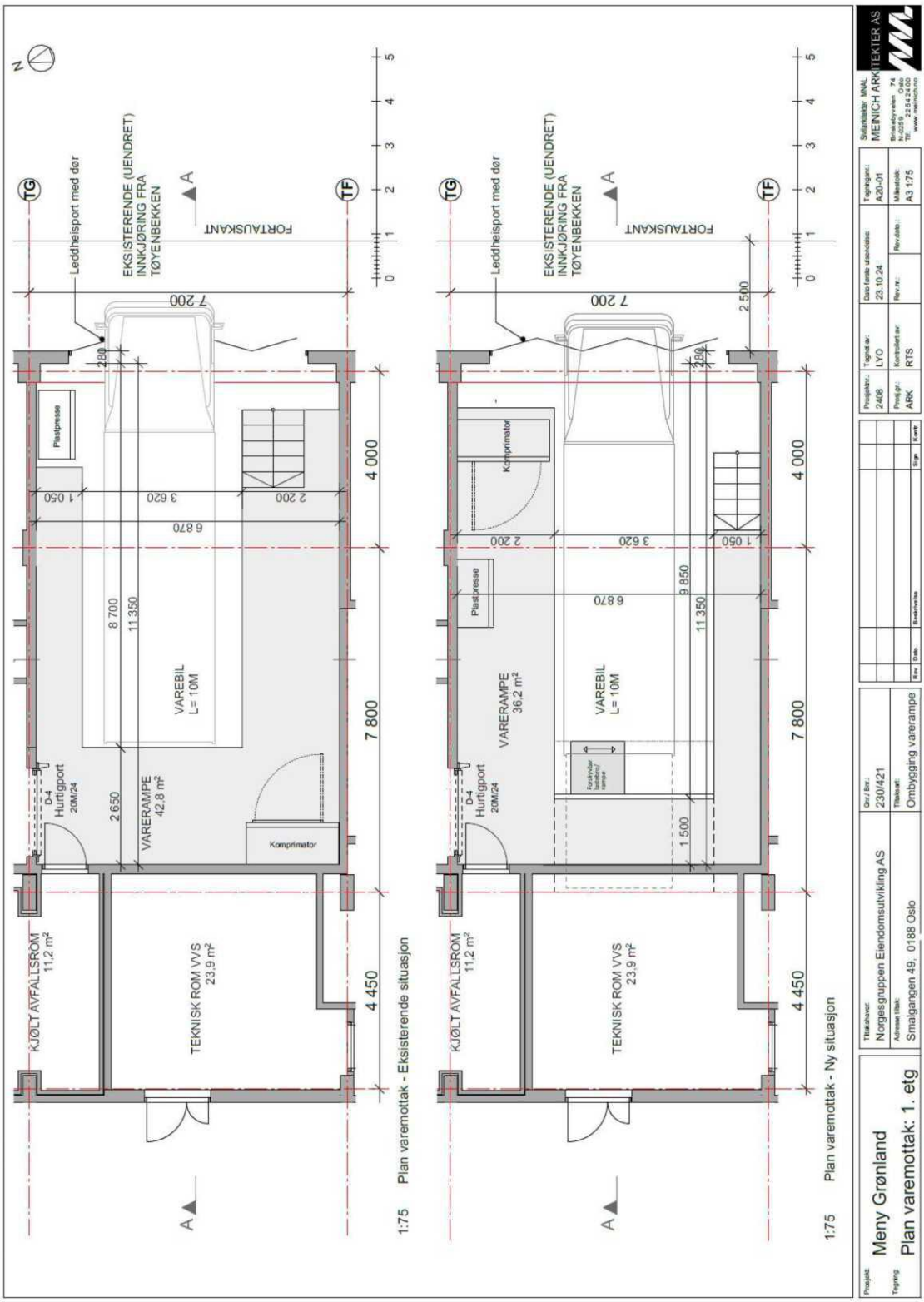
✔ **Signert** 2026-05-18 10:00:08 UTC **Oneflow ID** 14627635 **Side** 5 / 9

BILAG 3:



✔ **Signert** 2026-05-18 10:00:08 UTC **Oneflow ID** 14627635 **Side** 6 / 9

BILAG 4:



✔ **Signert** 2026-05-18 10:00:08 UTC **Oneflow ID** 14627635 **Side** 7 / 9

Deltakere

REALKAPITAL Norge

GRØNLAND EIENDOMSSENTER AS 977085764 Norge

Signert med Norsk BankID

2026-05-11 11:03:40 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Andreas Jansen
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5992-4-2369702
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1978-05-12

Andreas Jansen
aj@realkapitalinvestor.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.1.93.23

GRØNLAND TORG PARKERING AS 992741686 Norge

Signert med Norsk BankID

2026-05-13 07:10:09 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Andreas Hellstrøm
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5998-4-765961
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1975-01-29

Andreas Hellstrøm
anh@linstow.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 51.175.133.189

Signert med Norsk BankID

2026-05-13 08:59:06 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Knut Løken
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5999-4-1706363
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1977-10-02

Knut Løken
knut.loken@linstow.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.1.24.196

Signert med Norsk BankID

2026-05-13 12:00:27 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Alf-Erik Vollen
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5995-4-322153
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1954-05-01

Alf-Erik Vollen
Styreleder
vollen@advokatfirmavollen.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 109.74.185.52

Signert med Norsk BankID

2026-05-18 10:00:08 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Kåre Rognsaa
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5998-4-1036198
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1977-08-17

Kåre Rognsaa
Styremedlem
kare.rognsaa@gjensidige.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 139.112.164.41

Oslo kommune
Samferdselsetaten

NAF-gårdene AS
Jon F. Finne
Pb 5070 Majorstuen
0301 OSLO

Dato: 02.11.2007

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbeh.:	Arkivkode:
	200703960-1	Joakim Hjertum, 23493135	

AVTALE SMALGANGEN

Vedlagt ligger avtaledokument og vedlegg for driftsavtalen som omfatter Smalgangen på Grønlands Torg.

Samferdselsetaten ber om at det returneres et underskrevet eksemplar tilbake til oss. Vi ber videre om at det oppgis en kontaktperson for eventuelle henvendelser i forbindelse med utførsel av arbeidene.

Med vennlig hilsen

Tom Kristoffersen
seksjonsleder

Joakim Hjertum
områdeansvarlig

Samferdselsetaten
Postadresse:
Postboks 6703 Etterstad
0609 OSLO
Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 30 09
Bankgiro: 6004.06.55045
Org.nr:NO 976 062 035
E-post: postmottak@sam.oslo.kommune.no
Internett: http://www.sam.oslo.kommune.no

4156172 Oslo kommune - Vedlikeholdsavtale - 29-09-2008 (002).pdf

AVTALE

mellom

Oslo Kommune, Samferdselsetaten

(heretter kalt SAM)

og

Grønlands Torg Drift Næring AS

(heretter kalt GTDN)

Drift og vedlikehold av offentlig trafikkområde ved Grønlands Torg.

1. BAKGRUNN

Gågaten "Smalgangen" er regulert til offentlig bruk.

Partene har sammenfallende interesser i så vel fri ferdsel, som annen og høyere standard enn den SAM har som norm. Som følge av dette inngås denne drifts- og vedlikeholdsavtale om det overnevnte trafikkområdet.

2. OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE

Offentlig trafikkområde er vist på vedlagte reguleringskart og avmerket (vedlegg 1.) Vedlegget er en del av denne avtalen. Arealets grenser er overgangen mellom farget og grå stein ved "Tårnplassen" og ved "Olafiagangen".

2.1. Vedlikehold

GTDN besørger og bekoster vedlikehold av det offentlige trafikkområdet. Offentlige etaters planer for graving i gaten skal varsles GTDN. Godkjenning av gravearbeid gis av SAM. Sperreplaner for slike arbeider lages av utførende entreprenør og godkjennes av SAM.

2.2. Gaterenhold, tømming av papirkurver

GTDN bekoster og utplasserer et tilstrekkelig antall papirkurver i området. Likeledes besørger og bekoster GTDN gaterenhold og tømming av papirkurver minimum i overensstemmelse med vanlig standard for tilsvarende sentrumsområder. Dette innebærer at vårrengjøring av gaten skal være ferdig innen utgangen av 16. mai hver år. Søppelkasser tømmes 7 dager i uken, sommer som vinter.

2.3. Snørydding

Gågaten er utstyrt med snøsmelteanlegg. Fortauene mot bygg ryddes for snø av GTDN i henhold til politivedtektens bestemmelser.

GTDN brøyter og strør området minimum i overensstemmelse med kommunal standard for kjøre- og gågater. Det skal brøytes ved snøfall over 5cm. Arealet

4256172Oslo kommune - Vedlikeholdsavtale - 29-09-2008 (002).pdf

skal være ferdigbrøytet innen 24t etter oppstart. Det skal strøs når føret betegnes som glatt.

Snøen plasseres på hensiktsmessige steder under hensyntagen til bruk av området etter avtale mellom partene. Snøen må ikke hindre uttrykningskjøretøy i å komme inn på området.

SAM betaler ingen refusjon til GTDN for utgifter til snøsmelting på arealer med gatevarme. SAM betaler kompensasjon som om arealet med gatevarme skulle vært brøytet og strødd.

2.4. Gatemøbler

Nye gatemøblers plassering og utforming skal godkjennes av SAM. Gatemøbler installeres, bekostes og vedlikeholdes av GTDN.

2.5. Grøntvedlikehold

Planteområder driftes, vedlikeholdes og bekostes av GTDN. Det gis ikke refusjon for dette arbeidet.

3. REFUSJON FRA SAM

3.1. Generelt

Det vises til kart nevnt i pkt. 2. Avmerket området omslutter det offentlige trafikkområdet. Det er også vedlagt en oppstilling over arealene oppsatt i m^2 der GTDN skal utføre drift og vedlikehold. (vedlegg 2).
Vedlegget er en del av denne avtalen.

SAM skal betale en refusjon til GTDN for drift og vedlikehold av Smalgangen. Refusjonen skal baseres på kostnaden for utførelse av tilsvarende tjenester på tilsvarende arealer som SAM selv besørger driftet og vedlikeholdt. Beløpene utregnes på bakgrunn av det vedtatte kommunale drifts- og vedlikeholdsbudsjett for kommunale veiarealer og størrelsen av de arealer som inngår i avtalen i forhold til det totale kommunale vei-/trafikkarealet som til en hver tid inngår i SAMs forvaltningsansvar.

De nærmere prinsipper for beregning av refusjonen er angitt i punktene 3.2 til 3.4 nedenfor.

Refusjonen skal fastsettes for de enkelte punkter for det enkelte kalenderår. SAM skal underrette GTDN om enhetspriser senest 1. mars året etter det aktuelle driftsår.

I fastsettelsen og beregningen av refusjonsbeløpet for drift og vedlikehold er det forutsatt at arealene er asfaltert. Satsene vil ikke bli økt selv om GTDN velger en høyere standard på belegget eller utførelsen av drifts- og vedlikeholdstjenestene.

Vedlegg 4 4356470Oslo kommune - Vedlikeholdsavtale - 29-09-2008 (002).pdf

GTDN sender faktura for den samlede refusjon for det aktuelle driftsår til SAM innen 1.april i det påfølgende kalenderår.

Mangelfull utførelse av drifts- og vedlikeholdstjenester som knytter seg til refusjon fra SAM, vil gi SAM en rett til å kreve refusjonen redusert/tilbakebetalt forholdsmessig.

3.2. Vedlikehold av gater

For vedlikehold av offentlige gater i henhold til punkt 2.1, skal GTDN bli refundert.

Vedlikehold omfatter fuging av brosteinsområder, reparasjoner av veidekket, utbedringer av skader og mangler.

Vedlikehold refunderes etter følgende formel:
Refusjon = (Gjennomsnittlig kostnad vegvedlikehold) x (Refusjonspliktig areal) / (totalt kommunalt veiareal i Oslo).

Gjennomsnittlig kostnad beregnes ut fra prinsippene inntatt i punkt 3.1 ovenfor hensyntatt det gjennomsnittlige faktiske kostnadsnivå i det aktuelle kalenderår og de to foregående kalenderårene.

Minimumsrefusjon settes til kr 8,- pr m^2.

3.3. Feiing og tømming av papirkurver

Gaterenhold og tømming av papirkurver i overensstemmelse med offentlig standard vil bli refundert fra SAM.

Renhold refunderes etter følgende:
Refusjon for denne tjenesten skal baseres på den samme enhetsprisen som er gitt i de til enhver tid gjeldende kontrakter vedrørende tilsvarende tjeneste som er inngått mellom Oslo kommune og de entreprenører som Oslo kommune benytter til å utføre en slik tjeneste i tilliggende områder.

Minimumsrefusjon settes til kr 10,- pr m^2.

3.4. Snørydding

For snørydding i offentlige områder, i henhold til pkt. 2.3, vil GTDN få refusjon fra SAM.

Vinterdrift refunderes etter følgende formel:
Refusjon = (Gjennomsnittlig kostnad vinterdrift) x (Refusjonspliktig areal) / (totalt kommunalt veiareal i Oslo).

Gjennomsnittlig kostnad beregnes ut fra prinsippene inntatt i punkt 3.1 ovenfor hensyntatt det gjennomsnittlige faktiske kostnadsnivå i det aktuelle kalenderår og de to foregående kalenderårene.

4456170Oslo kommune - Vedlikeholdsavtale - 29-09-2008 (002).pdf

Minimumsrefusjon settes til kr 15,- pr m^2.

4. IKRAFTTREDELSE OG OPPSIGELSE

Avtalen trer i kraft når den er undertegnet av begge parter.

Hver av partene kan is opp avtalen med 12 mnd forutgående skriftlig varsel.

Partene kan heve avtalen ved vesentlig mislighold av forpliktelser som følger avtalen.

5. TVIST

Enhver tvist mellom partene om kontraktsforholdet, blir å avgjøre av ordinære domstoler, med mindre partene blir enige om avgjørelse med voldgift.

Hver av partene skal oppneve en voldgiftsmann og voldgiftsmennene i fellesskap en oppmann. Unnlater en part å oppnevne voldgiftsmann eller blir voldgiftsmennene ikke enige om oppmann, foretas oppnevnelsen av Oslo byfogd.

For voldgiften gjelder ellers bestemmelsene i tvistemålslovens kap. 32 om voldgift. Voldgiften avgjør tvisten med endelig og bindende virkning for begge parter.

I tilfelle av søksmål er Oslo verneting.

6. AVTALEN

Denne avtalen med vedlegg er utferdiget i to eksemplarer hvorav partene beholder hvert sitt.

Oslo 26/9-08

Oslo Kommune

Grønlands Torg Drift Næring AS

Vedlegg 1: Reguleringskart
Vedlegg 2: Beregnet areal i følge reguleringskart

REGULERINGSKART SMALGANGEN

Vedlegg 1

4656170 Oslo kommune - Vedlikeholdsavtale - 29-09-2008 (002).pdf

AREALBEREGNING SMALGANGEN

Vedlegg 2

Grønlands Torg offentlige trafikkområde med beregnede arealer i følge reguleringskart, som skal inngå i avtalen for drift og vedlikehold med Oslo Kommune, Samferdselsetaten

Smalgangen:

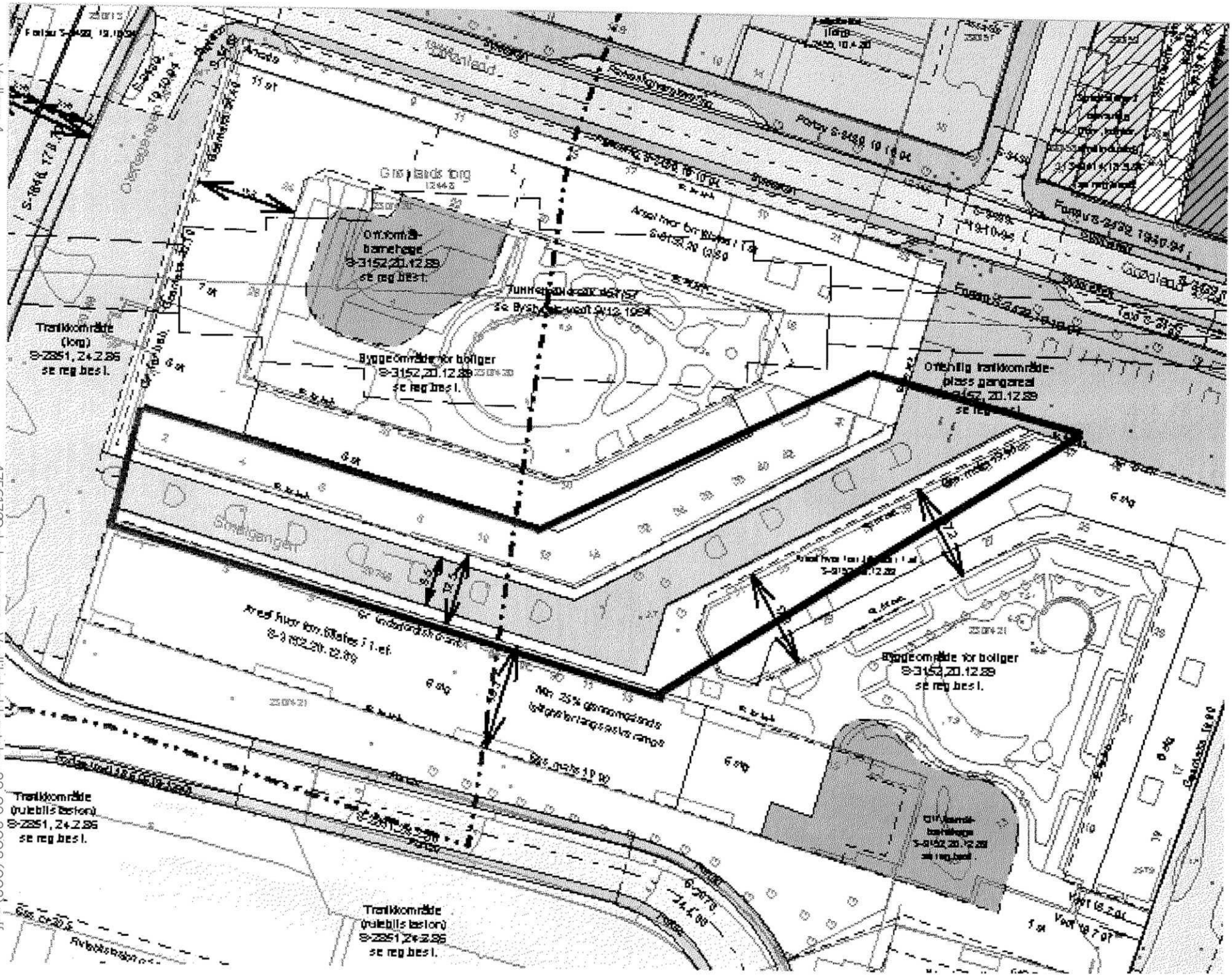
Fra Olafiagangen mot Tårnplassen:	790 m^2
Skråakse opp mot Tårnplassen:	660 m^2
Totalt areal:	1.450 m^2

Ved vinterdrift refunderes gangområder som er mulige å brøyte. Dette utgjør til sammen 650 m^2.

Refusjon fra Oslo Kommune, Samferdselsetaten:

Vedlikehold:	kr ,- pr m^2 x 1450 m^2 =
Renhold:	kr ,- pr m^2 x 1450 m^2 =
Snørydding:	kr ,- pr m^2 x 650 m^2 =

Vedlegg 4



4756170 Oslo kommune - Vedlikeholdsavtale - 29-09-2008 (002).pdf

Årsmøtesak: Drift og vedlikehold av gatevarme og kommunal gågate Smalgangen

1. Bakgrunn

Forslagsstiller søker i denne årsmøtesaken å bidra til en best mulig tilnærming for å få adressert drift og vedlikehold gatevarme sammen med gågaten med tilhørende saksunderlag i tilknytning til styrets arbeid rundt gatevarmen.

Styret har i informasjonsskriv datert oktober 2025 uttalt at styret har vedtatt at gatevarmeanlegget og driften av det overtas av sameiene Hagen og Tunet forutsatt at Tunet beslutter det samme og kostnader deles likt. Styret omtaler i informasjonsskriv mars 2026 at det nå først vil innhentes en juridisk vurdering av dette for en endelig løsning.

Forslagsstiller har innledningsvis følgende påpekninger knyttet til behandling av ansvar/kost for gatevarmen:

1. Sameiets midler kan i utgangspunktet bare brukes på oppgaver som er sameiets ansvar.
2. En kommunal gågate er ikke sameiets eiendom, og faller i utgangspunktet utenfor sameiets ansvar.
3. Historisk fra etablering har næring bekostet drift og vedlikehold av gågaten som en del av «senteret»
4. Vi registrerer **at styret kun er bedt om å behandle drift og vedlikehold gatevarme** og ikke gågaten samlet.
5. **Vi mener styret må fremlegge en samlet sak som gjelder drift/vedlikehold av gågaten, herunder gatevarme-/vanningsanlegg og kvalitet/fornyelse på gågaten, for behandling og avgjørelse i årsmøtet.**

Gatevarmeanleggets nedgravde føringer skal så vidt en kjenner til dekke følgende arealer:

- selve gågaten Smalgangen (kun 3 av 10 oppganger har inngang fra gågaten)
- mindre deler av utkjøring p-hus
- nederste del av trapp opp til senterkontor/oppholdsrom næring (oppr. Venner Restaurant), barnehage og de av de 7 boligoppgangene som har inngang fra hageområdet i 2. etasje)

Det nevnes også at det er et skjult vanningsanlegg for automatisk vanning av grøntanlegg i gågaten.

Sentralt i saken står forholdet mellom:

- Kommunen, som eier og ansvarlig for den kommunale gågaten Smalgangen.
- Sameiene, som eier tilstøtende fellesareal utifra veggliv («2metersbeltet») på begge sider av Smalgangen.
- Seksjonseier forretninger - Grønland Eiendomssenter - som via driftsselskapet Grønland Torg Drift Næring (GTDN) har avtale med Oslo kommune om å drifte og vedlikeholde Smalgangen, inklusive snøfjerning.

2. Avtale drift og vedlikehold Smalgangen Oslo kommune og GTDN (tidligere GTSS)

Avtalen omfatter drift og vedlikehold av den kommunale gågaten Smalgangen, hvor det viktigste skal være:

- Løpende renhold og avfallshåndtering, samt full vårrengjøring.
- Vedlikehold bymøbler, brostein og dekke mv., eksempelvis lakkering krakker og fuging stener etter behov.
- Drift/vedlikehold grøntanlegg, inklusive beskjæring og vanning som i dag skjer via skjult vanningsanlegg.
- Snørydding, som i hovedsak skjer via eget gatevarmeanlegg (eller annen valgt metode. Selv om gaten har gatevarme betales kompensasjon fra Oslo kommune som om areal skulle vært brøytet eller strødd.

Drift og vedlikehold ble fra etablering ivaretatt av Grønland Torg Servicesentral (GTSS) i henhold til avtale inngått med Oslo kommune og bekostet av næring. Etter rettsforlik og avvikling av GTSS i 2007 ble avtalen i 2008 overtatt av Grønland Eiendomssenter via deres driftsselskap Grønland Torg Drift Næring (GTDN).

3. Offentlig grunn / sameiegrunn veggliv («2-metersbeltet») med bruksrett næring

Smalgangen er kommunal gågate og dermed offentlig grunn og kommunens ansvar.

Sameiene eier «2-meters beltet» utfra veggliv langs gågaten og representerer grunneierrollen mot det offentlige.

Seksjonseier forretninger – Grønland Eiendomssenter - har vedtektsfestet bruksrett til «2-meters beltet» og har via sine utleieavtaler leieinntekter (se punkt 5) knyttet til nevnte areal.

Med bruksretten følger også ansvar for løpende drift og vedlikehold av «2-meters beltet».

4. Historikk nærings ansvar og kost gågaten fra sameieetablering

Nedenfor oppsummeres den historikk vi som forslagsstillere foreløpig har klart å finne tilbake til.

I møtereferat fra seksjoneringsklargjøringen 03.01.1990 ble spørsmålet om drift og kostnadsansvar for gågaten inklusive gatevarmen uttrykkelig behandlet. Utdrag fra referatet (egen understreking):

> *Drift av gågate: Skal vedlikehold av gågate også belastes boligene?*
> *Vi konkluderer med at kun parkering og næring skal bære kostnader utover det som refunderes fra kommunen.*

Dette er et tydelig og eksplisitt utgangspunkt for ansvarsfordelingen ved etableringen av sameiene: drift og vedlikehold av gågaten skulle ikke belastes boligseksjonene.

Konstituerende vedtekter for Grønland Torg Servicesentral (GTSS), bygget på samme prinsipp for direktekostnader:

> Direkte kostnader:
>
> Direkte kostnader som måles, betales direkte etter forbruk av den enkelte seksjon. (Bolig, næring, parkering.)
>
> Dette gjelder energikostnader som : El., fjernvarme eller gatevarme samt TV-kabelavgift eiendomsskatt, forsikring og forretningsførsel.

Fordelingsnøkkel (2004) forretningsfører USBL for begge sameier i GTSS-perioden viser hvordan gatevarme fordeles 100 % på næring igjen fordelt mellom sameiene (52,89 % Grønlandshagen og 47,11 % Grønlandstunet) (utdrag):

00	FK	Bolig 100%
0460	993207F06	Hush. Bolig
00	FK	Bolig 100%
Fjernvarme Grønlandshagen		
	Måler / Tariff	Anlegg / fordeling
	993863F03	Varme V.V.
	V2	Næring : 70% P-hus 25
0461 / 00		GT 2,36%
0460 / 00		GH 2,64%
	993863F01	Gatevarme
	V2	Næring 100% av 52,89
0460	993863 F05	Varme V.V.
00	VB2	Bolig 100%

Fjernvarme Grønlandstunet		
	Måler / Tariff	Anlegg / fordeling
	991328 F03	Varme V.V.
	V2	Næring : 100%
	991328 F03	Gatevarme
	V2	Næring 100% av 47,11
0461	706608	Varme V.V.
00	VB2	Bolig 100%
0462 - 0461	642293	Gt 47,11%
00	VK	Bolig : 82,59 %
02		Næring : 17.41 %
0460		Gh 52,89%
00		Bolig : 70,13 %
02		Næring : 11,91 %
01		Parkering : 17,96

Gatevarmen ble, på lik linje med øvrig drift, organisert og avregnet gjennom Grønland Torg Servicesentral (GTSS). Denne konstruksjonen viste seg ikke å være i samsvar med eierseksjonsloven og ble avviklet ved rettsforlik i 2007.

Årsberetning i årsregnskap GTDN fra 2015 bekrefter ansvaret Grønland Eiendomssenter har for gågaten (utdrag):

> En del av felleskostnadene som fordeles er utgifter som viderefaktureres fra de to sameiene på Grønlands Torg. Større vedlikeholdsprosjekter utføres i økende grad i regi av sameiene, men blant annet drift og vedlikehold av Smalgangen utføres fortsatt i regi av selskapet.

5. Næring får via utleie også inntekter av vegglivet i gågaten (fellesareal m/bruksrett)

Bruken av sameiets fellesareal (sameiegrunn) som grunnlag for kommersielle leieinntekter aktualiserer et prinsipielt spørsmål om symmetri mellom inntekter og kostnader, særlig når Grønland Eiendomssenter forventer at sameiet/sameiene i fremtiden skal pålegges kostnader knyttet til gatevarme og i ytterste konsekvens hele gågaten.

Av styresak 86/16 (27.06.2016) fremgår det at Nærings leieavtaler med forretningene inkluderer et generelt tillegg på 15 % for bruk av utvendig veggliv forretning («2metersbeltet») (utdrag):

> [redacted] *redegjorde også for hvilket areal som i leieavtale og inngår poengterte at 15 % tillegg for fellesareal (som tilhører sameierne i fellesskap) i Nærings leieavtaler var et generelt tillegg – det ble reist spørsmålstegn ved rimeligheten av å ta tilleggsleie i størrelsesorden tre millioner kroner årlig med utgangspunkt i sameiets arealer uten at man konkluderte.*

6. Ansvar tilstand, alder 35+, vedlikeholdsetterslep, fornyelsesbehov og miljørisiko

Saken må vurderes i lys av tilstand, alder, vedlikeholdsetterslep, fornyelse og teknisk risiko, og ikke begrenses til en vurdering av løpende kostnader som kan fremstå som uforholdsmessig lave ved overlevering til ny ansvarlig aktør. Gågaten og gatevarmeanlegget ble etablert tidlig på 1990-tallet med rørføringer under brostein i gågaten. Gatens og gatevarmeanleggets alder, defekter og tekniske karakter tilsier at større oppgradering eller full fornyelse må kunne påberegnes, med betydelige kostnader.

Merk at glykol benyttet i fjernvarmeanlegget i gågaten er et giftig stoff, og lekkasjer fra plastrør under brostein i gågaten kan føre til miljørisiko og grunnforurensning og i teorien nå grunnvann og overvannsledninger. Det vises i denne forbindelse også til kritisk hendelse februar 2025 der Nærings forsøk på utbedring gatevarmeanlegget i forbindelse med feilsøking etter lekkasjer medførte overslag i sameiets drikkevann.

7. Forventninger til faktaunderlag og juridisk vurdering

7.1.Faktaunderlag

Det henstilles om at nødvendig faktaunderlag skaffes tilveie og at en blant annet vurderer følgende:

1. Ettergå historisk underlag og praksis fra konstituering for avklaring opprinnelig etablert ansvar for Smalgangen.
2. Ettergå forpliktelser i avtale om drift og vedlikehold Smalgangen inngått mellom Næring og kommunen.
3. Lage kart over faktiske føringer dagens fjernvarme- og vanningsanlegg, kjente defekter og lekkasjer mv.
4. Kartlegge hvilke underleverandører, serviceavtaler og vedlikeholdsplaner som er på plass for de ulike delene.
5. Dokumentere kostnader drift, vedlikehold og etterslep tidligere år og estimat fremtidige kostnader over livsløp.
6. Kommunen/sameie kartlegger nåsituasjon og etterslep, defekter, alder/levetid, risikoer, fornyelse mv.
7. Kartlegge faktisk servicenivå, gap forventet nivå/kostnadsnivå til den/de som er ansvarlige fremover.
8. Kartlegge hva som må inntas i sameiets/-enes vedlikeholdsplan i tråd med sameiets vedtekter.
9. Vurdere om dagens gatevarme for snø/is er riktig fremtidig løsning og hva som er reelle alternativer.
10. Gå i dialog med kommunen om *Mulighetsstudie Grønlands Torg,* fremtidig målbilde og mulige synergier.
11. Vurdere om mulig sammenslåing av tvillingsameiene Sameiet Grønlandshagen og Sameiet Grønlandstunet gir grunnlag for å søke kommunen om å ta over den kommunale gågaten på sikt.

7.2. Juridisk vurdering

Det henstilles om at en uavhengig juridisk vurdering ivaretar blant annet følgende:

1. Vurdere relevante forhold fra utarbeidet faktaunderlag.
2. Avklare eksplisitt sameiets/sameienes adgang til å påta seg ansvar for offentlig grunn.
3. Vurdere om det er saklig og rimelig sammenheng mellom kostnad og nytte for seksjonstyper/enkeltseksjoner.
4. Vurdere varige forpliktelser og kostnader som følger drift og vedlikehold gågaten inklusive gatevarme/vanning.
5. Avklare hvordan sameiene gjensidig forpliktes, eventuelt begges mulighet til å kunne trekke seg, blir ivaretatt.
6. Vurdere betydning av næringens leieinntekter og nytte fra 2-metersbeltet (fellesareal) i tilknytning til gatedrift.
7. Ihensynta at bruksrett i «2-meters beltet» uansett løsning fører med seg kostnad drift og vedlikehold for Næring.
8. Juridiske vurderinger er ikke nødvendigvis entydige og etterprøves av juridisk hos Huseiernes Landsforbund.

Forslag til vedtak

Årsmøtet slår fast at drift, vedlikehold, fornyelse og risiko knyttet til den kommunale gågate Smalgangen, herunder gatevarmeanlegg, i utgangspunktet ikke er sameiets ansvar, og at sameiets midler ikke kan benyttes til dette uten særskilt årsmøtebehandling og vedtak. Dette kan være en svært betydelig kostnad over tid med svingende energipriser, samt å sikre avtalt kvalitet på gågaten og vedlikehold/fornyelse over tid.

<u>Fremtidig vurdering av ansvar drift og vedlikehold gågate inklusive fjernvarme</u>

Årsmøtet presiserer at gatevarmeanlegget og den kommunale gågaten utgjør en samlet enhet, og at fremtidig vurdering derfor skal omfatte alle gågatens ulike deler inklusive gatevarme, og i samordning med nabosameiet og kommunen rundt både nåsituasjon og fremtidig ønsket situasjon.

En eventuell ny årsmøtesak skal bygge på dokumentert faktagrunnlag og uavhengig juridisk vurdering, herunder av sameiets adgang til å påta seg ansvar for offentlig grunn, historisk kostnads- og ansvarsfordeling, teknisk tilstand, fornyelsesbehov og miljørisiko, langsiktig vedlikeholdsplan, forholdet mellom nærings bruksrett/inntekter og kostnadsansvar, kostnadsrisiko neste 5-20 år samt drifts-/vedlikeholdsansvar som følger nærings bruksretter mv.

Sameiet Grønlandshagen
Smalgangen 13
0188 OSLO
www.gronlandshagen.no
post@gronlandshagen.no

Servicetelefon 22 17 75 10
Org.nr: NO 982 991 803
Gnr. 230
Bnr.. 421

VEDTEKTER
SAMEIET GRØNLANDSHAGEN

Innhold

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

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

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

IV. Særlig ansvar 5
§ 9. Råderett og bruk 5
§ 10. Vedlikehold 6
§ 11. Ordensregler 7
§ 12. Fellesutgifter 7
§ 13. Mindretallsvern 8

V. Arealbruk 9
§ 14. Barnehage 9
§ 15. Næringsarealer 9
§ 16. Parkeringsarealer 9
§ 17. Gangarealer 10

VI. Kameraovervåking 10
§ 18 Kameraovervåking av fellesarealer 10

VII. Vedlegg 11
Vedlegg A: Kartskisse Grønlands Torg 11
Vedlegg B: Oversikt sameieseksjoner/sameiebrøk 12
Vedlegg C: Sameiets og seksjonseiers vedlikeholdsansvar 14

I. Innledning

§ 1. Navn

Sameiets navn er *Sameiet Grønlandshagen*.

§ 2. Sameiet

Seksjonseiere i gnr. 230, bnr. 421 i Oslo utgjør Sameiet Grønlandshagen.

Grønlandshagen består av 298 boligseksjoner, 21 næringsseksjoner (herav ett P-hus (parkeringsseksjon) og en barnehageseksjon), samt en seksjon for administrasjon.

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

II. Tillitsverv

§ 3. Styret

Sameiet ledes av et styre. Styret består av leder, 3 – 5 medlemmer. -

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styremedlemmer velges for 2 år av gangen. Styrets leder velges særskilt av årsmøtet. Styret konstituerer seg selv og beslutter om de skal ha en nestleder. Bare myndige og fysiske personer kan være styremedlemmer.

Det kan velges 1 varamedlem for 1 år av gangen. Varamedlem skal være seksjonseier.

Sameiet Grønlandshagen
Smalgangen 13
0188 OSLO
www.gronlandshagen.no
post@gronlandshagen.no
Servicetelefon 22 17 75 10
Org.nr: NO 982 991 803
Gnr. 230
Bnr.. 421

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

Styremøter

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

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

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

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

Styrets oppgaver

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

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

Representasjon

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

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

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

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

Sameiet forpliktes av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

Habilitet styremedlemmer

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

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

Det enkelte styremedlem har selv ansvaret for egen habilitet og plikter å si fra dersom det kan foreligge grunn til å reise spørsmål ved egen eller andres habilitet. Dersom det reises tvil om et styremedlems habilitet, skal

spørsmålet avgjøres av styret selv innen rammene av de regler som gjelder, om ikke vedkommende selv fratrer. Den som påstås inhabil, skal ikke selv delta i avgjørelsen.

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

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

§ 4. Valgkomitéen

På sameiets ordinære årsmøte skal det velges en valgkomite, bestående av 2 - 3 medlemmer.

Valgkomitéen velges for ett år av gangen. Medlemmer av valgkomitéen kan gjenvelges. Styremedlemmer eller deres nærstående kan ikke velges inn i valgkomitéen. Medlemmer i valgkomitéen skal velges blant seksjonseierne i sameiet.

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

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

Dersom andre kandidater foreslås i møtet, må det dokumenteres at de er forespurt og villige til å påta seg tillitsvervet før gjennomføring av valget.

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

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

III. Årsmøter

§ 5. Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

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

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

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

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

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

Sameiet Grønlandshagen
Smalgangen 13
0188 OSLO
www.gronlandshagen.no
post@gronlandshagen.no
Servicetelefon 22 17 75 10
Org.nr: NO 982 991 803
Gnr. 230
Bnr.. 421

§ 6. Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

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

§ 7. Saksbehandling på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

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

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

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

§ 8. Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

Seksjonseiers habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder om salg eller krav om fravikelse.

Stemmeregler

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker av årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Flertallskrav og særlige begrensninger i årsmøtets myndighet

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i Eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,
g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene. Det vises også til Eierseksjonsloven § 50 rundt flertallskrav særlig bomiljøtiltak.
h) endring av sameiets vedtekter, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

IV. Særlig ansvar

§ 9. Råderett og bruk

Råderett

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon. herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Med tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder, kan det i vedtektene gis bestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen.

Erverver og leier av seksjon må godkjennes av styret. Godkjenning kan i det enkelte tilfelle bare nektes når det foreligger saklig grunn for det.

Bruk

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Bruksenheten kan kun benyttes i samsvar med det formål den er seksjonert som.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem. Alle endringer av fellesareal, f.eks. inngrep i fasaden eller nye installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av årsmøtet eller styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruk som strider mot sameiets vedtekter, Eierseksjonsloven eller gjentatte brudd på sameiets ordensregler, kan dersom vilkårene for dette er oppfylte kunne medføre salgspålegg eller krav om fravikelse fra sameiet.

Sameiet praktiserer den strengeste fortolkningen av eierseksjonslovens bestemmelser om korttidsutleie av boligseksjoner. Retten til korttidsutleie er 60 døgn per år, i henhold til esl. 27, 7. ledd.

Sameiet Grønlandshagen
Smalgangen 13
0188 OSLO
www.gronlandshagen.no
post@gronlandshagen.no

Servicetelefon 22 17 75 10
Org.nr: NO 982 991 803
Gnr. 230
Bnr.. 421

§ 10. Vedlikehold

Vedlikeholdsansvaret er delt mellom sameiet og den enkelte seksjonseier. Sameiet har ansvar for fellesarealer og fellesanlegg mens den enkelte seksjonseier har ansvar for sin egen bruksenhet, tilleggsdeler og tilhørende areal.

Se *Vedlegg C Sameiets/seksjonseiers vedlikeholdsansvar* for planskisse som illustrerer ansvarsgrenser.

Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygning og felles installasjoner, forsvarlig vedlike. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

Omfanget av vedlikehold fastsettes gjennom planer for løpende og periodisk vedlikehold. Kortsiktig vedlikehold avsettes i årlige budsjett, mens langsiktig planlagt periodisk vedlikehold baserer seg på egen vedlikeholdsplan.

Seksjonseier kan kreve erstatning for tap som følge av at sameiet ikke oppfyller sine plikter, og sameiet og andre seksjonseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at seksjonseier ikke oppfyller sine plikter Sameiet kan pålegge seksjonseier å foreta forsvarlig vedlikehold eller la vedlikeholdet utføres og eventuelt kreve seksjonseier for erstatning dersom en seksjonseier forsømmer sin vedlikeholdsplikt.

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Seksjonseier skal holde egen bruksenhet, tilleggsdeler og tilhørende arealer forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for fellesarealer/-anlegg, andre bruksenheter, sameiet og seksjonseiere.

Seksjonseier som er gitt vedtektsfestet bruksrett til fellesareal har også vedlikeholdsansvar for gitt areal.

Seksjonseier som har ervervet en bruksenhet hvor vedlikeholdsplikten ikke er overholdt har selv plikt til å utføre manglende vedlikehold, men ny seksjonseier blir ikke erstatningsansvarlig overfor sameiet eller andre seksjonseiere for manglende vedlikehold før han selv overtok bruksenheten.

Sameiet kan utfra en tilstandsvurdering kunne beslutte felles vedlikeholdstiltak for å sikre verdier også for områder hvor seksjonseiere har løpende vedlikeholdsansvar, for eksempel maling av flater mot seksjon.

Seksjonseier må videre sørge for følgende

a) bruk, tilsyn, kontroll og kjennskap til tekniske anlegg som foreskrevet i ordensregler og offentlig regelverk, så som påbudt brannvarsling-/slukkingsutstyr, el-anlegg mv, herunder sikre oppvarming slik at rør ikke fryser, og gjennom året ha litt varme baderom for å unngå fukt/mugg.

b) holde bruksenhet fri for insekter og skadedyr og umiddelbart varsle sameiet ved utbrudd og vil i motsatt fall kunne pålegges å dekke kostnader knyttet til å stanse utbrudd også utenfor egen bruksenhet.

c) skadedyrtiltak relatert til utstyr montert av en seksjonseier, bekostes av seksjonseier, eksempelvis duesikring markiser og restaurantdrift.

d) sikre at vedlikeholdsansvar ivaretas ved utleie, samt hvilket medansvar leietaker gis.

e) ansvar for skader på fellesarealer/-anlegg som seksjonseier, bruksenhetseierens husstand eller personer som seksjonseier har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bruksenhet til har forårsaket.

f) gi adgang til egen bruksenhet for nødvendig ettersyn og vedlikehold av fellesanlegg og -arealer som kun nås via bruksenheten. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseier eller andre brukere.

g) varsle sameiet umiddelbart når det oppdages skade som sameiet er ansvarlig for å utbedre eller har konsekvenser for sameiet og øvrige seksjonseiere.

h) varsle og få godkjenning fra driften, styret og eventuelt offentlige myndigheter ved inngrep på fellesarealer og -anlegg (eller eget utstyr tilknyttet nevnte), eksempelvis næringsskilting, markiser, brannvarslingsutstyr på fellesanlegg, radiatorer mv. Ved overtredelse holdes seksjonseier ansvarlig for eventuelle direkte og indirekte skader som følge av inngrepene Eget regelverk for skilting og markiser må følges.. Seksjonseier har ansvar for vedlikehold og tilbakestilling til det opprinnelige ved fjerning. Sameiet kan pålegge fjerning ved manglende vedlikehold eller uheldige konsekvenser av inngrepet.

i) seksjonseier/leietaker som utfra særlige behov vil bytte/fornye bygningsdel, eks. dør, før utløpet av sin levetid, må dekke kostnaden med mindre styret finner det riktig å bekoste forholdsmessig andel.

j) ansvar for investering, utskiftning og vedlikehold, herunder tekniske installasjoner, brannskiller m.m., ved ombygging i bruksenhet. Seksjonseier må i forkant sørge for at det foreligger nødvendig godkjenning fra styret og det offentlige, samt følge lover og regler.

k) utbedring tilfeldig skade bruksenhet som ikke dekkes av sameiets forsikring, herunder skade etter innbrudd, hærverk, vanninntrenging og uvær.

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

Særlige presiseringer vedlikeholdsansvar

Følgende vedlikeholdsplikter presiseres særskilt:

a) Sameiene i fellesskap har eierskap og ansvar for 3 statuer i gågaten gitt som gave fra Selmer i 1994.

b) Seksjonseier av barnehage i det enkelte sameie har ansvar for tilsyn og vedlikehold lekeutstyr og konstruksjoner tilknyttet barnehager.

c) 54 boligseksjoner i Sameiet Grønlandshagen (230/421) har offentlig pålagt kjøling bolig for Sameiet Grønlandshagen mot Galleri Oslo (bussterminal og østre rampe Nylandsveien) knyttet til forurensning og kjølebehov uten å åpne vinduer. Sameiet Grønlandshagen har vedlikeholdsansvar for dette så lenge dette kravet forefinnes.

d) Sameiet Grønlandshagen (230/421) har fra sameiet ble stiftet enkelte næringsseksjoner som har ventilasjonsanlegg som ikke går på tvers av seksjoner, men som er å anse som fellesanlegg.

§ 11. Ordensregler

Vanlige ordensregler for eiendommen skal vedtas på det første ordinære årsmøtet og kan kun endres ved årsmøtevedtak. Seksjonseierne plikter til enhver tid å rette seg etter de ordensregler som gjelder. Utleier har et særskilt ansvar for å sørge for at leier er kjent med og etterlever ordensreglene.

§ 12. Fellesutgifter

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

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte seksjonseier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder.

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sameiebrøk.

Ved salg av en seksjon kan seksjonseieren ikke kreve utbetalt andel av oppsparte midler.

De andre seksjonseierne har etter reglene i eierseksjonsloven § 31 lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Sameiet Grønlandshagen
Smalgangen 13
0188 OSLO
www.gronlandshagen.no
post@gronlandshagen.no

Servicetelefon 22 17 75 10
Org.nr: NO 982 991 803
Gnr. 230
Bnr.. 421

§ 13. Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan i henhold til eierseksjonsloven ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Sameiet Grønlandshagen
Smalgangen 13
0188 OSLO
www.gronlandshagen.no
post@gronlandshagen.no
Servicetelefon 22 17 75 10
Org.nr: NO 982 991 803
Gnr. 230
Bnr.. 421

V. Arealbruk

§ 14. Barnehage

En av seksjonene i gnr. 230, 421 (Sameiet Grønlandshagen) er stilt til rådighet for barnehagedrift.

Selv om barnehagen kan medføre øvrige seksjonseiere ulemper, kan disse ikke vedta nedleggelse av barnehagen, og øvrige seksjonseiere kan ikke kreve erstatning eller noen annen form for kompensasjon som følge av ulemper av enhver art på grunn av barnehagedriften.

Barnehagen skal drives på ordinært vis og rette seg etter de lover og regler som gjelder for vanlig barnehagedrift. Barnehagen har i barnehagens åpningstid eksklusiv rett til å disponere et uteareal som begrenser seg til 500 kvm på bnr. 421 (Sameiet Grønlandshagen). Se *Vedlegg A*.

§ 15. Næringsarealer

1. og deler av 2. etasje av eiendommene gnr. 230, bnr. 420 og bnr. 421 i Oslo vil bli regulert til næringsforhold, i det vesentlige butikker. Etasjene vil bli seksjonert i en eller flere næringsseksjoner.

De øvrige seksjonseiere har plikt til å respektere at næringsseksjonene må drives ut fra kommersielle prinsipper. Dette innebærer blant annet at øvrige seksjonseiere ikke kan vedta noen bestemmelse om åpnings- eller lukketider, om stenging av atkomstveier, trapper, ganger eller andre fellesarealer slik at allmenn ferdsel hindres. Skilting, også lysskilting, må respekteres.

Det kan ikke vedtas noen bestemmelse som hindrer næringsseksjonens frie utfoldelse av sin virksomhet innenfor det som må anses å være normal forretningsdrift i samfunnet.

Dette innebærer også at det må aksepteres salgsfremstøt. reklameinnslag, servering og lignende i utearealer, i den grad dette for øvrig er tillatt.

§ 16. Parkeringsarealer

På gnr. 230, bnr. 421 (Grønlandshagen) er det i kjelleretasjene bygget et garasjeanlegg. Dette er seksjonert i egen seksjon (parkeringsseksjonen).

Eieren av parkeringsseksjonen har følgende forpliktelser:

1. **Seksjonseierne** i gnr. 230, bnr. 421 (Sameiet Grønlandshagen) skal ha rett til vederlagsfritt:
   - 1.1 Adkomst gjennom parkeringsseksjonen for tilgang til tekniske rom og andre fellesrom for inspeksjon, vedlikehold, fornyelse o.l.
   - 1.2 Adkomst for søppeltømming.
   - 1.3 Å ha liggende tekniske føringer gjennom parkeringsseksjonen, samt å kunne inspisere, vedlikeholde og fornye disse.
2. **Eiere av boligseksjoner** i sameiet skal i tillegg ha rett til vederlagsfritt:
   - 2.1 Å ha adkomst til boder beliggende i parkeringsseksjonen, herunder rett til inspeksjon, vedlikehold, fornyelse o.l.
   - 2.2 Å leie parkeringsplasser i parkeringsseksjonen dog slik at denne rett er begrenset til 60 % av antall boligseksjoner i hvert sameie. Prisen for leien avhenger av de til enhver tid gjeldende priser.
3. **Eiere av næringsseksjoner** i sameiene skal i tillegg ha rett til vederlagsfritt:
   - 3.1 Adkomst for levering av varer og lignende gjennom parkeringsseksjonen.
   - 3.2 Bruk av tilfluktsrom i etasje K 1 i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, forskrifter og andre regler for tilfluktsrom. Utgifter til inspeksjon, vedlikehold, fornyelse og enhver annen av offentlig myndighet bestemt forandring av tilfluktsrommet, skal bæres av næringsseksjonene.

4. Eier av naboeiendommen gnr. 230, bnr. 411 i Oslo skal ha rett til:

   4.1 Å ha liggende og bruke parkeringsrampe fra Tøyenbekken gjennom parkeringsseksjonen og inn i egen seksjon. Ethvert vedlikehold, forandring fornyelse og lignende skal bæres av eier av gnr. 230, bnr. 411 i Oslo.

De øvrige fremtidige seksjonseiere i bnr. 421 (Sameiet Grønlandshagen) har plikt til å respektere at garasjeseksjonen skal drives ut fra kommersielle prinsipper. Dette vil blant annet innebære at inn- og utkjøring kan skje hele døgnet, og at fremtidige seksjonseiere for øvrig må være forberedt på de ulemper som kan oppstå så vel med hensyn til støy, forurensing og annet som denne døgnkontinuerlige inn- og utkjørsel kan medføre så vel fra biler som garasjeporter etc.

Fremtidige eiere kan ikke vedta begrensninger i parkeringsseksjonens næringsutfoldelse på dette punkt, og kan ikke kreve noen form for erstatning eller kompensasjon for de ulemper man kan bli påført av noen art.

Dette innebærer blant annet ytterligere at øvrige seksjonseiere ikke kan vedta noen bestemmelse om åpnings- eller lukketider som stenger atkomstveier, trapper, ganger eller fellesarealer som er nødvendige for ankomst til garasjeseksjonen.

§ 17. Gangarealer

På gnr. 230, 421 (Sameiet Grønlandshagen) i Oslo vil eiendomsgrensene være i henhold til opplysninger i tegninger av arealer oppgitt i tegninger av "Smalgangen" GAB-kode 20748, og GAB-kode 20749, for hvert bnr. fra bygningskroppen er å anse som et fellesareal.

Dette utearealet, "2 meters beltet" skal kunne disponeres eksklusivt av det tilstøtende næringsareal, til reklameøyemed, salgsfremstøt, eventuelt. uteservering og lignende.

Denne rett kan ikke øvrige eiere vedta begrensninger i, og øvrige eiere kan ikke forlange noen form for erstatning eller kompensasjon for ulemper som blir påført eiere i form av støy, forurensing, forulemping eller lignende av enhver art.

Eiere av næringslokalene skal på sin side sørge for at utnyttelsen av utearealene skjer på en forsvarlig og for stedet attraktiv måte og må blant annet sørge for et nødvendig renhold, og skal påse at disponeringen av utearealene skjer på en slik måte at øvrige eiere ikke forulempes mer enn sedvanlig ut fra den drift som skjer på stedet.

Utnyttelsen av arealet må ikke skje foran oppgangenes inngangspartier.

VI. Kameraovervåking

§ 18 Kameraovervåking av fellesarealer

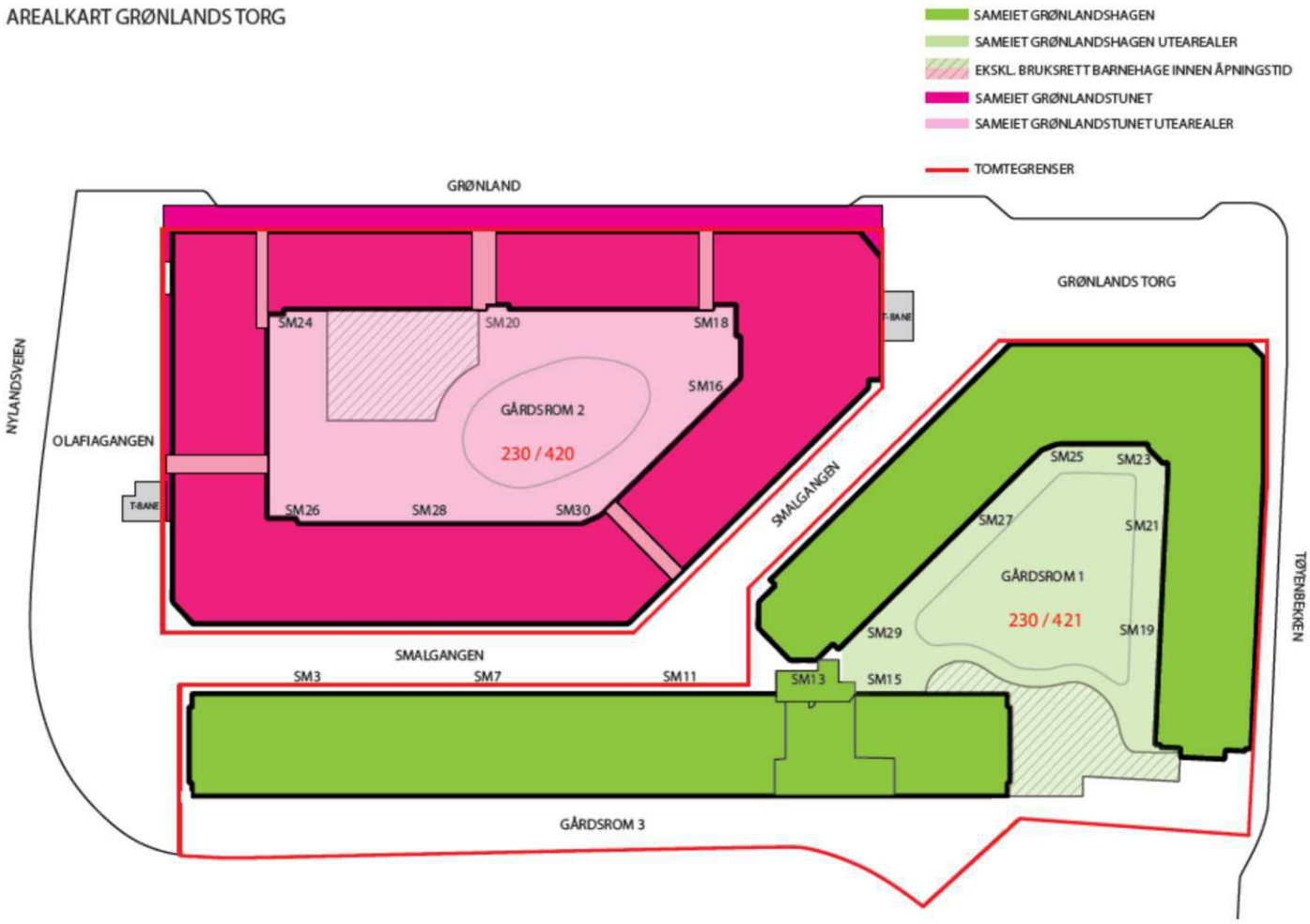
Styret i sameiet kan iverksette kameraovervåking av fellesarealene i det omfang det finner nødvendig. Overvåkingen skal følge gjeldende lov og regelverk.

Sameiet Grønlandshagen
Smalgangen 13
0188 OSLO
www.gronlandshagen.no
post@gronlandshagen.no

Servicetelefon 22 17 75 10
Org.nr: NO 982 991 803
Gnr. 230
Bnr.. 421

VII. Vedlegg

Vedlegg A: Kartskisse Grønlands Torg



Sameiet Grønlandshagen
Smalgangen 13
0188 OSLO
www.gronlandshagen.no
post@gronlandshagen.no

Servicetelefon 22 17 75 10
Org.nr: NO 982 991 803
Gnr. 230
Bnr.. 421

Vedlegg B: Oversikt sameieseksjoner/sameiebrøk

Oversikten nedenfor viser aktive bolig- og næringsseksjoner i sameiet (sammenslåtte (utgåtte) seksjoner vises ikke, men deres areal er inntatt i seksjonen de er blitt en del av).

Sameiet Grønlandstunet (230/420) og Sameiet Grønlandshagen (230/421) ble etablert med felles brøk på tvers av sameiene nedfelt ved konstituering via Grønlands Torg Servicesentral (GTSS). Etter nedleggelse av GTSS i 2005/2006 har sameiene videreført konstituerte sameiebrøker pr. sameie. Sameiebrøk er grunnlaget for fordeling av brøkfordelte felleskostnader (hovedprinsipp). Boligseksjoner er tinglyst med BRA-areal som tilsvarer sameiebrøk. Næringsseksjoner er tinglyst med BTA-areal som ved konstituering ble omregnet til BRA-areal for sameiebrøk ved å dividere tinglyst brøk med 1,15 basert på nøkkel fra arkitekt Anker & Hølaas A/S. I tillegg ble sameiebrøk for p-husseksjon ved konstituering omregnet til et mindre areal basert på innbyrdes byggekostnader og forsikringsselskaps verdivurdering.

Sek.	Type	Tinglyst brøk	Sameiebrøk	Sek.	Type	Tinglyst brøk	Sameiebrøk	Sek.	Type	Tinglyst brøk	Sameiebrøk
1	B	87	87	108	B	70	70	215	B	58	58
2	B	70	70	109	B	87	87	216	B	53	53
3	B	58	58	110	B	75	75	217	B	62	62
4	B	58	58	111	B	57	57	218	B	59	59
5	B	58	58	112	B	72	72	219	B	55	55
6	B	70	70	113	B	69	69	220	B	88	88
7	B	87	87	114	B	64	64	221	B	67	67
8	B	87	87	115	B	75	75	222	B	87	87
9	B	66	66	116	B	75	75	223	B	67	67
10	B	58	58	117	B	57	57	224	B	92	92
11	B	58	58	118	B	72	72	225	B	55	55
12	B	58	58	119	B	69	69	226	B	69	69
13	B	70	70	120	B	64	64	227	B	49	49
14	B	87	87	121	B	75	75	228	B	55	55
15	B	87	87	122	B	75	75	229	B	70	70
16	B	65	65	123	B	56	56	230	B	55	55
17	B	58	58	124	B	72	72	231	B	65	65
18	B	58	58	125	B	69	69	232	B	49	49
19	B	58	58	126	B	64	64	233	B	49	49
20	B	70	70	127	B	75	75	234	B	64	64
21	B	87	87	128	B	75	75	235	B	83	83
22	B	87	87	129	B	57	57	236	B	78	78
23	B	66	66	130	B	72	72	237	B	64	64
24	B	58	58	131	B	69	69	238	B	49	49
25	B	58	58	132	B	64	64	239	B	49	49
26	B	87	87	133	B	75	75	240	B	55	55
27	B	70	70	134	B	51	51	241	B	64	64
28	B	58	58	135	B	49	49	242	B	55	55
29	B	58	58	136	B	49	49	243	B	70	70
30	B	58	58	137	B	55	55	244	B	53	53
31	B	70	70	138	B	55	55	245	B	59	59
32	B	87	87	139	B	55	55	246	B	65	65
33	B	87	87	140	B	58	58	247	B	59	59
34	B	70	70	141	B	53	53	248	B	68	68
35	B	58	58	142	B	59	59	249	B	58	58
36	B	58	58	143	B	55	55	250	B	58	58
37	B	58	58	144	B	59	59	251	B	53	53
38	B	70	70	145	B	55	55	252	B	62	62
39	B	87	87	146	B	58	58	253	B	59	59
40	B	87	87	147	B	58	58	254	B	55	55
41	B	65	65	148	B	53	53	255	B	88	88
42	B	58	58	149	B	49	49	256	B	67	67
43	B	58	58	150	B	59	59	257	B	87	87
44	B	58	58	151	B	55	55	258	B	67	67
45	B	70	70	152	B	88	88	259	B	92	92
46	B	87	87	153	B	67	67	260	B	55	55
47	B	87	87	154	B	87	87	261	B	69	69
48	B	66	66	155	B	67	67	262	B	49	49
49	B	58	58	156	B	62	62	263	B	55	55
50	B	58	58	157	B	71	71	264	B	70	70
51	B	58	58	158	B	68	68	265	B	55	55
52	B	70	70	159	B	55	55	266	B	65	65

Sameiet Grønlandshagen
Smalgangen 13
0188 OSLO
www.gronlandshagen.no
post@gronlandshagen.no

Servicetelefon 22 17 75 10
Org.nr: NO 982 991 803
Gnr. 230
Bnr.. 421

Sek.	Type	Tinglyst brøk	Sameiebrøk	Sek.	Type	Tinglyst brøk	Sameiebrøk	Sek.	Type	Tinglyst brøk	Sameiebrøk
53	B	87	87	160	B	70	70	267	B	49	49
54	B	87	87	161	B	55	55	268	B	49	49
55	B	70	70	162	B	65	65	269	B	64	64
56	B	58	58	163	B	49	49	270	B	83	83
57	B	58	58	164	B	64	64	271	B	78	78
58	B	58	58	165	B	83	83	272	B	63	63
59	B	70	70	166	B	78	78	273	B	55	55
60	B	87	87	167	B	64	64	274	B	66	66
61	B	87	87	168	B	49	49	275	B	55	55
62	B	66	66	169	B	49	49	276	B	69	69
63	B	58	58	170	B	55	55	277	B	62	62
64	B	58	58	171	B	64	64	278	B	66	66
65	B	58	58	172	B	55	55	279	B	56	56
66	B	70	70	173	B	70	70	280	B	96	96
67	B	87	87	174	B	53	53	281	B	90	90
68	B	87	87	175	B	59	59	282	B	72	72
69	B	65	65	176	B	65	65	283	B	60	60
70	B	58	58	177	B	59	59	284	B	96	96
71	B	58	58	178	B	68	68	285	B	74	74
72	B	58	58	179	B	58	58	286	B	55	55
73	B	70	70	180	B	58	58	287	B	61	61
74	B	87	87	181	B	53	53	288	B	55	55
75	B	87	87	182	B	62	62	289	B	77	77
76	B	66	66	183	B	59	59	290	B	66	66
77	B	58	58	184	B	55	55	291	B	56	56
78	B	58	58	185	B	88	88	292	B	69	69
79	B	58	58	186	B	67	67	293	B	62	62
80	B	70	70	187	B	87	87	294	B	66	66
81	B	87	87	188	B	67	67	295	B	56	56
82	B	87	87	189	B	92	92	296	B	63	63
83	B	70	70	190	B	55	55	297	B	55	55
84	B	58	58	191	B	69	69	298	B	71	71
85	B	58	58	192	B	49	49	299	N	139	121
86	B	58	58	193	B	55	55	300	N	133	116
87	B	70	70	194	B	70	70	301	N	206	179
88	B	87	87	195	B	55	55	302	N	133	116
89	B	87	87	196	B	65	65	303	N	133	116
90	B	70	70	197	B	49	49	304	N	206	179
91	B	58	58	198	B	49	49	305	N	133	116
92	B	58	58	199	B	64	64	306	N	133	116
93	B	58	58	200	B	83	83	307	N	133	116
94	B	70	70	201	B	78	78	308	N	206	179
95	B	87	87	202	B	64	64	309	N	128	111
96	B	87	87	203	B	49	49	310	N	323	0 *)
97	B	65	65	204	B	49	49	311	N	258	224
98	B	58	58	205	B	55	55	313	N	252	219
99	B	58	58	206	B	64	64	316	N	257	223
100	B	58	58	207	B	55	55	319	N	176	153
101	B	70	70	208	B	70	70	321	N	122	106
102	B	87	87	209	B	53	53	322	N	207	180
103	B	87	87	210	B	59	59	324	N	473	411
104	B	66	66	211	B	65	65	325	N	316	275
105	B	58	58	212	B	59	59	327	N	17223	5053
106	B	58	58	213	B	68	68	328	N	252	219
107	B	58	58	214	B	58	58				

Type:
B = Boligseksjon
N = Næringsseksjon

*) *Sameieseksjon 310 inngår ikke i sameiebrøk.*

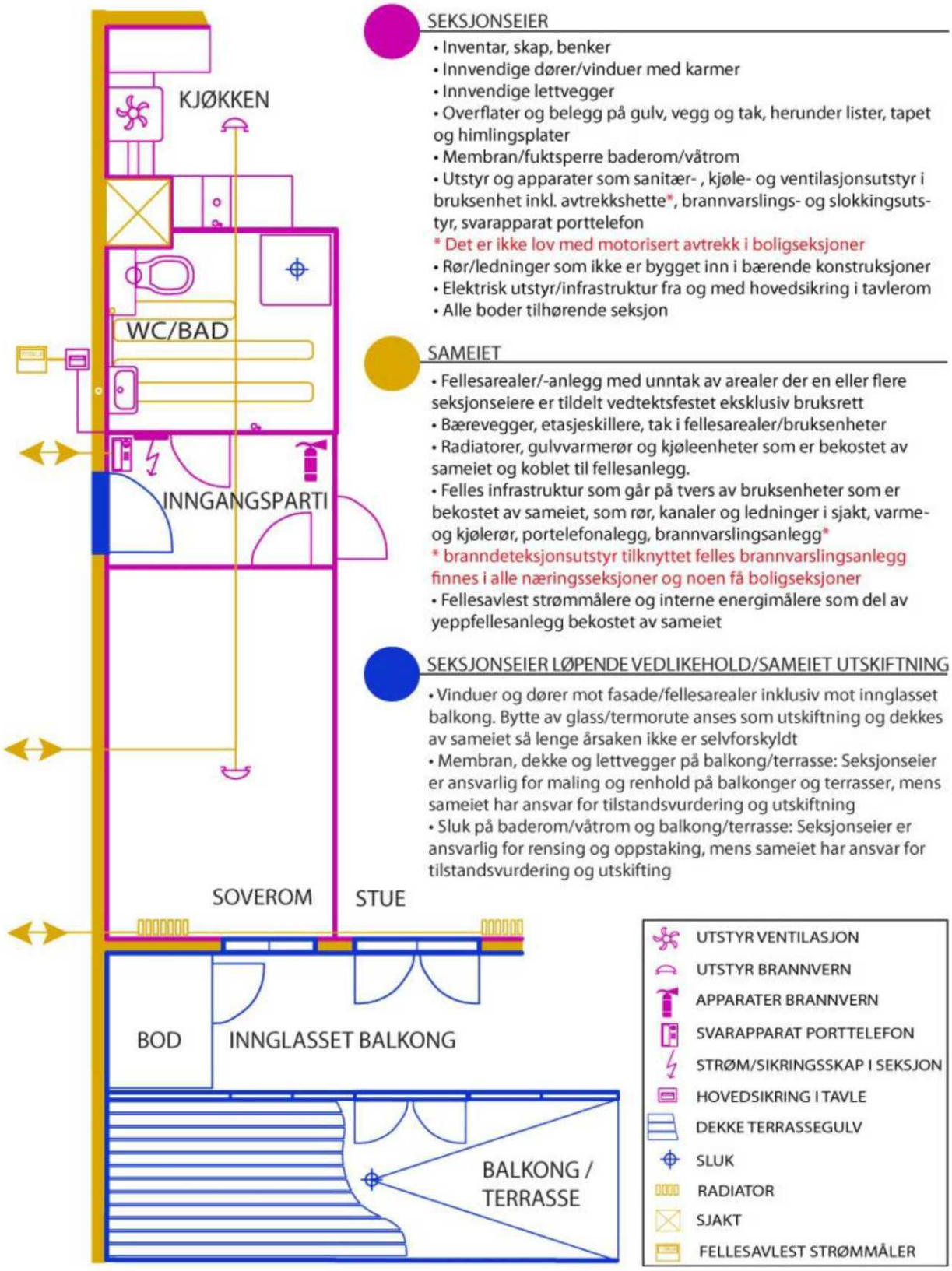
Areal bolig	***19 593***	***19 593***
Areal næring	***4 319***	***3 475***
Areal p-hus	***17 223***	***5 053***
Areal totalt	***41 135***	***28 121***

Sameiet Grønlandshagen
Smalgangen 13
0188 OSLO
www.gronlandshagen.no
post@gronlandshagen.no

Servicetelefon 22 17 75 10
Org.nr: NO 982 991 803
Gnr. 230
Bnr.. 421

Vedlegg C: Sameiets og seksjonseiers vedlikeholdsansvar

Planskissen er vedlegg til *§ 10 Vedlikehold* og viser grensesnitt ansvarsfordeling for bolig-/næringsseksjoner:



SEKSJONSEIER

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

* Det er ikke lov med motorisert avtrekk i boligseksjoner

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

SAMEIET

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

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

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

SEKSJONSEIER LØPENDE VEDLIKEHOLD/SAMEIET UTSKIFTNING

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

Innstilling fra valgkomitéen i Sameiet Grønlandshagen

Valgkomitéen
Valgkomitéen har i perioden bestått av Karen Breen, Cathrin Sundvall og Sonja B. Myhre. Alle medlemmene er seksjonseiere. Karen har mange års erfaring fra styrearbeid og valgkomité både i Grønlandshagen og Grønlandstunet. Cathrin har bodd i sameiet siden 1992 og har 16 års erfaring fra styrearbeid i sameiet både som styremedlem og styreleder. Sonja har bodd i sameiet i 20 år og har erfaring fra styrearbeid i Norges Bank. Valgkomitéen velges for ett år om gangen.

Valgkomitéens arbeid
Invitasjon til å melde interesse til styreverv ble sendt ut via Vibbo 5. januar med frist for tilbakemelding 31. januar. Alle intervjuer er gjennomført i februar med fysiske møter på møterommet i Smalgangen 13. Valgkomitéen har hatt samtaler med alle nåværende styremedlemmer. Vedtektene gir rom for fleksibelt antall styremedlemmer. Vi har i vår vurdering vektlagt viktigheten av at styret skal bestå av seksjonseiere og primært de som bor i sameiet. Basert på tilbakemeldinger vi har fått fra nåværende styre, samt egen erfaring fra styret i sameiet innstiller vi på at antall medlemmer totalt i styret reduseres til fem medlemmer, styreleder og fire styremedlemmer. Vi foreslår i tillegg å supplere styret med et varamedlem. Dette gir mulighet for å bygge kompetanse med tanke på rekruttering til fremtidige styrer samt sikre kontinuitet i styrearbeidet.

Styrets oppgaver
I henhold til eierseksjonsloven § 57 skal styret sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

Dagens styre:

Styreleder	Alf Erik Vollen	Innleid advokat, ikke på valg
Styremedlem	Oliver Lode	Seksjonseier bolig, ikke på valg
Styremedlem	Kaamila Yusuf	Beboer bolig, ikke på valg
Styremedlem	Kåre Rognsaa	Seksjonseier bolig, **på valg**
Styremedlem	Åse Birgitte Elle	Representant fra næringsseksjonene, ikke på valg
Styremedlem	Erlend Spilling	Representant fra næringsseksjonene, **på valg**

Valgkomiteens vurdering

Kåre Rognsaa
Kåre har vært styremedlem i 2 perioder og ønsker gjenvalg. Han bor i Smalgangen 23 og er ansatt i Gjensidige der han jobber med IT. Hans kompetanse er verdifull for sameiet og hans hovedoppgaver er også knyttet til IT, herunder kameraovervåking i tillegg til løpende driftsoppgaver.

Kåre ønsker videre engasjement i styret og innstilles til en ny periode.

Erlend Spilling
Valgkomitéen sin vurdering er at det ikke er behov for to representanter fra næring. Dette er i tråd med tilbakemelding fra nåværende styre vedrørende antall styremedlemmer og i henhold til signaler som kandidaten selv har gitt. Erlend innstilles ikke videre.

Sivaeaswaran Sachchinanthasivam
Kandidaten eier to leiligheter i Smalgangen 3 og bor selv i den ene med kone og to barn. Han er elektroingeniør og jobber som tekniker på Ullevål sykehus. Han har erfaring fra fagforeningsarbeid da han var ansatt i Bravida.

Sivaeaswaran innstilles som varamedlem for 1 år.

Valgkomitéen
Som medlemmer av Valgkomiteen frem til neste årsmøte foreslås en videreføring av dagens valgkomité, Karen Breen, Sonja E Blichfeldt Myhre og Cathrin Sundvall. Alle ønsker gjenvalg.

Valgkomiteens innstilling

Rolle	Navn	Funksjonstid	Kommentar
Styremedlem	Kåre Rognsaa	2 år	Gjenvalg
Varamedlem	Sivaeaswaran Sachchinanthasivam	1 år	Ny
Valgkomité	Karen Breen	1 år	Gjenvalg
Valgkomité	Sonja E Blichfeldt Myhre	1 år	Gjenvalg
Valgkomité	Cathrin Sundvall	1 år	Gjenvalg

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 27.05.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 30.05.26
Selskapsnummer: 5862 **Selskapsnavn:** SAMEIET GRØNLANDSHAGEN

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Alf-Erik Vollen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Alf-Erik Vollen og Kåre Rognsaa er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Styrets årsberetning tas til orientering. Årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret for styreperioden 2025-2026 settes til kr 600.000. Styreleder har avtalt honorar på kr. 400.000 av det totale honoraret, slik at 200.000 gjenstår til fordeling på øvrige 5 medlemmer. Styreleders honorar er en avtale også for kommende styreperiode. Styreleders honorar utbetales med et likt beløp pr mnd i styreperioden.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Honorar til valgkomiteen.

Godtgjørelse til valgkomiteen foreslås satt til kr 15 000 til intern fordeling.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Drift og vedlikehold av gatevarme og kommunal gågate Smalgangen

Forslag til vedtak "Årsmøtet slår fast at drift, vedlikehold, fornyelse og risiko knyttet til den kommunale gågate Smalgangen, herunder gatevarmeanlegg, i utgangspunktet ikke er sameiets ansvar, og at sameiets midler ikke kan benyttes til dette uten særskilt årsmøtebehandling og vedtak. Dette kan være en svært betydelig kostnad over tid med svingende energipriser, samt å sikre avtalt kvalitet på gågaten og vedlikehold/fornyelse over tid. Fremtidig vurdering av ansvar drift og vedlikehold gågate inklusive fjernvarme. Årsmøtet presiserer at gatevarmeanlegget og den kommunale gågaten utgjør en samlet enhet, og at fremtidig vurdering derfor skal omfatte alle gågatens ulike deler inklusive gatevarme, og i samordning med nabosameiet og kommunen rundt både nåsituasjon og fremtidig ønsket situasjon. En eventuell ny årsmøtesak skal bygge på dokumentert faktagrunnlag og uavhengig juridisk vurdering, herunder av sameiets adgang til å påta seg ansvar for offentlig grunn, historisk kostnads- og ansvarsfordeling, teknisk tilstand, fornyelsesbehov og miljørisiko, langsiktig vedlikeholdsplan, forholdet mellom nærings bruksrett/inntekter og kostnadsansvar, kostnadsrisiko neste 5-20 år samt drifts-/vedlikeholdsansvar som følger nærings bruksretter mv «

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Vedlikehold balkonggulv

Det foreligger ikke et forslag til avstemming.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Kåre Rognsaa

Sak 10 Valg av varamedlem

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Sivaeaswaran Sachchinanthasivam

Sak 11 Valg av valgkomite

Alle valgkomiteens medlemmer gjenvelges.

☐ For

☐ Mot

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET GRØNLANDSHAGEN

Organisasjonsnummer: 982991803
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 27. mai kl. 21:00 til 30. mai kl. 21:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 119.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styret innstiller for at styreleder er den som leder årsmøtet.

Kravet til flertall er: mer enn 50 %.

> **Forslag til vedtak:**
> Alf-Erik Vollen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **100**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Protokollen signeres av styreleder og Kåre Rognsaa, s.nr. 259.

> **Forslag til vedtak:**
> Alf-Erik Vollen og Kåre Rognsaa er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **95**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **93**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **24**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

SAK 2. STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2025-2026

Årsberetningen er en oppsummering av sameiets *økonomiske drift* for regnskapsåret 2025. Dette betyr at økonomiske disposisjoner/regnskapet omfatter både perioden før og etter at det sittende styret ble valgt i 2025.

Selve beretningen om styrets arbeid er en oppsummering av det *sittende* styrets arbeid for perioden fra årsmøtet 2025 til beretningen for årsmøtet i 2026 ble skrevet.

BEBOERMØTE MED ETTERFØLGENDE DIGITALT ÅRSMØTE MED DIGITAL AVSTEMMING.

Styret har besluttet at årets årsmøte skal avholdes digitalt. Det betyr at alle beslutninger fattes ved at du som seksjonseier logger deg inn og stemmer digitalt. **De personer som ikke har akseptert elektronisk kommunikasjon, kan stemme ved å legge stemmeseddel i sameiets postkasse. Smalganmgen 13, vis a vis vekterkontoret/inngangen til vaktmesters kontor.**

Styret har besluttet at det skal arrangeres et fysisk **BEBOERMØTE 27. mai kl. 18:00. Sted: Konferansesalen hos Røde Kors, Hausmannsgate 5.**

Vi vil der legge frem årsberetning, regnskap og gå gjennom innkomne forslag til avstemming. Vi håper på god oppslutning. Dette vil være en god mulighet til å stille spørsmål til styrets arbeid, komme med forslag til tiltak i kommende periode og for øvrig gi ros og ris. Det blir ikke avholdt noen avstemming, ikke fattet noen avgjørelser i dette beboermøtet.

Krav om fysisk årsmøte?

Vi gjør for ordens skyld oppmerksom på din rett til å kreve et fysisk årsmøte, dvs. et årsmøte hvor alle som ønsker å delta må møte fysisk, eller gi fullmakt til noen som møter fysisk. Vi viser til eierseksjonslovens § 41, andre ledd:

*Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.**

Frist for å kreve fysisk årsmøte settes til 21. mai kl 23:00. Krav må sendes til: gronlandshagen@styrerommet.no.

Dersom det ikke fremmes krav fra minst to seksjonseiere som til sammen har en oppslutning på minste 10 % av samtlige stemmer i sameiet, vil årsmøtet gå som planlagt, dvs. digitalt. Dersom krav om fysisk årsmøte oppfyller vilkårene, vil fysisk årsmøte finne sted 27. mai og dermed erstatte det foreslåtte beboermøtet.

2.1. INFORMASJON OM SAMEIETS DRIFT OG GENERELLE OPPLYSNINGER

2.1.1. STYRETS SAMMENSETNING

Styret har siden årsmøtet 2025 bestått av følgende tillitsvalgte:

Kåre Rognsaa,

Erlend Spilling,

Dan Oliver Engerud Lode

Kaamila Yusuf

Åse Birgitte Kjus Elle og

Alf-Erik Vollen,

2.1.2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET GRØNLANDSHAGEN

Sameiet er et kombinert eierseksjonssameie, med i alt 322 seksjoner, hvorav 298 boligseksjoner og 22 næringsseksjoner (19 butikker/spisesteder, 1 garasjeanlegg, 1 barnehage og 1 fellesseksjon for drift). Sameiet ligger i bydel Gamle Oslo med adresse Smalgangen 1-49 og Tøyenbekken 15-19. Tomteareal: 10 297,4 m² iflg. Opplysning fra Kartverket.

Sameiet ligger på egen tomt med gårds- og bruksnummer 230/421.

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 982 991 803.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om eierseksjoner og sameiets vedtekter, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Med «**eierseksjon**» forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

2.1.3. Stiftet – Historie

Sameiet var ferdig til innflytting i 1993 og omfattes, sammen med nabo: Sameiet Tunet bebyggelsen som ligger på «Grønland torg».

2.1.4. Organisasjon – ansatte.

Sameiet har to ansatte i 100 % stilling, en driftsleder og en vaktmester.

2.1.5. Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av Obos Eiendomsforvaltning AS etter kontrakt. Sameiets revisor er BDO AS

2.1.6. Kontaktinformasjon – styret og VIBBO

Se Sameiet Grønlandshagens hjemmeside på Vibbo og tema for informasjon om sameiet og ditt boforhold. Styret kan kontaktes helst på Vibbo. https://vibbo.no/gronlandshagen

Styret kan også kontaktes på e-post; gronlandshagen@styrerommet.no

2.1.7. Utleie – meldeplikt til styret

Alle eiere har en plikt til å melde utleieforhold (navn og kontaktinformasjon) til styret.. Hensikten er bla.a. at det letter kommunikasjonen med brukerne og er viktig i tilfelle kritiske forhold skulle oppstå.. Vi antar at ca. 50 % av alle boligene er leid ut.

2.1.8. Forsikring

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring. Polise nr. 89770746. Skader melder til styret ved driftskontoret på telefon 22177510 eller e-post til post@gronlandshagen.no.

2.1.9. Innboforsikring

Hver seksjonseier eller leietaker *må selv* tegne egen innboforsikring (hjemforsikring).

2.1.10. Parkering

Sameiet har ikke egen parkering. Men seksjonseiere/beboere har rett til å inngå parkeringsavtale i det private parkeringsanlegget som er integrert i sameiets bygg.

2.1.11. Vektertjeneste

Sameiet betaler for vektertjenester til visse tider av døgnet. Vektertjenesten er lokalisert med kontorer i sameiet. Vekterfirmaet er City Security, med avtale fra mars 2025.

2.1.12. Bredbånd

Sameiet har en kollektiv avtale med Telia vedr bredbånd.

2.2. STYRETS ARBEID SISTE PERIODE

2.2.1. INNLEDNING – OG HOVEDPUNKTER

Denne årsmeldingen omhandler styrets arbeid i perioden fra årsmøtet 2025 til årsmøtet 2026.

2.2.2. Styremøter

Styret har avholdt 14 styremøter siden siste ordinære årsmøte og behandlet i alt ca. 170 saker, mange av dem er gjengangere. På hvert møte har sakene om sameiets økonomi, HMS, forsikring/skadesaker og henvendelser fra beboerne vært faste temaer. Styret har avtalt fordeling av ansvarsområder, hvilket har fungert godt.

Styret har prioritert fire hovedområder: økonomi og likviditet, store tekniske prosjekter, kostnadsfordeling mellom bolig/næring/parkering samt tiltak mot ulovlig kortidsutleie.

2.2.3. Styrets informasjon til seksjonseierne – elektronisk informasjon

Styret har kommunisert med eierne/beboerne gjennom e-postutveksling og noen informasjonsbrev samt pr. telefon. Styret har valgt å ikke legge ut styreprotokoller, og fått kritikk for det. Styrets begrunnelse er at styreprotokoller ikke er offentlige dokumenter og at offentliggjøring både kan influere negativt på den åpne diskusjonen vi ønsker internt i styret samt at noen saker er mer konfidensielle enn andre. Den viktigste informasjonen til seksjonseierne skjer gjennom årsberetningen og årsmøtene.

2.2.4. Arbeidsgiveransvaret

Styret har arbeidsgiveransvar for to ansatte og har gjennomført medarbeidersamtaler. Det har vært lite fravær og det er uttrykt tilfredshet med trivselen fra de ansattes side. Det er tatt initiativ til opprydding på verksted og kontor, og det er oppnådd betydelige forbedringer. Vi har også startet en diskusjon rundt omfordeling av arbeidsoppgaver ved at vaktmester begynner tidligere og overtar jobben med utsettelse av avfallscontainere. Hvis dette lar seg gjøre uten for mye usikkerhet om det kan løses på en betryggende måte, kan sameiet spare betydelige beløp fordi dette er arbeid som i dag løses av innleid firma.

2.2.5. Økonomisk status og kostnader til prosjekter i 2026

Sameiet Grønlandshagen har et årsresultat på minus kr 8 489 846. Dette skyldes i all hovedsak ferdigstillelse av heisprosjektet (som ikke var lagt inn i budsjettet). Kostnaden for heiser i 2025 var kr 8 596 715. Det vil si, med unntak av heis, har driften i sameiet gått ca. i 0. Heisprosjektet har, som planlagt, blitt trukket av sameiets oppsparte midler. Likviditeten i sameiet er fortsatt god, med over 10 millioner på konto ved årsskiftet.

Utenom heisprosjektet har styret også sørget for fortsatt oppfølging av setningene i eiendommen. Arbeidet med dette er beskrevet ytterligere i annet punkt i beretningen.

Det er budsjettert med et underskudd i 2026, da sittende styre mener at likviditeten fortsatt er god, og at man på tross av dette, har midler til å dekke eventuelle uforutsette kostnader.

Styret valgte å øke felleskostnadene med 5% fra 2025 til 2026, mens avsetningen til vedlikeholdsfondet forble uendret. Styret vil i 2026 fortsette arbeidet med gjennomgang av vedlikeholdsplan, og vil i denne sammenheng også se på om det vil være behov for å øke avsetning til vedlikeholdsfond.

2.2.6. Aktuelle vedlikeholdsprosjekter planlagt og/eller under vurdering

· Av vedlikehold som skal utføres kan det nevnes at vi, som varslet på Vibbo, skal skifte ut hovedstrømbryter.

· I tillegg følger styret opp tilstanden på sameiets vinduer samt membraner på balkongene.

· Vi har bestilt rens og kontroll av ventilasjonsanlegg/ avtrekk i alle boligseksjonene og det må gjennomføres vedlikehold av sameiets kjølemaskiner.

· Styret har fått henvendelser vedr behov for mer vedlikehold i fellesarealer.

Vi har en prosess på dette hvor vi diskuterer både større og mindre oppgaver, eks:

· Sikre permanent belysning i armaturene i hagen innen høstmørket setter inn.

· Skifte endel takplater i nr. 19 og andre steder hvor takplatene er meget slitte/misfargede.

· Vaske og male paviljong

· Vaske og male papp-huset samt reparere taket.

· Skifte fliser i flere områder. Det er en utfordring at fliser i innenfor skyvedøren i området ved vaktmesterinngangen muligens sprekker pga setninger i bygget.

· Behov for grundig vask/rens av området ved de doble dørene.

· Maling av barnehagegjerdet inn- og utvendig.

Dette er forhold som det nye styret vil ta tak i.

2.2.7. Heiser og Otis-arbeider

Installasjon av nye Otis-heiser har vært et sentralt prosjekt de to siste årene. Flere heisstans og fakturaer er fulgt opp. Serviceavtalen ble endelig akseptert inngått i juni 2025. Heisrelaterte kostnader har vært en hovedårsak til driftsunderskuddet. (Beskrevet foran).

Heisprosjektet har i all hovedsak gått i henhold til plan og budsjett. Det har kun vært endringsmeldinger knyttet til etasjevisning, og spesialdør til heis ute, - mot hagen.

2.2.8. Rehabilitering av ventilasjonsanlegget for næringsseksjonene i akse TF til C9/119

Etter at de fleste ventilasjonsanlegg for næring og bolig ble rehabilitert for noen år siden, var det ved inngangen til 2025 bare anleggene som dekker Meny med halve Deli de Luca, barnehagen i nr. 15, noen mindre

støtteaggregater i P-huset og anlegget som dekker sameieseksjonen som gjensto. Styret vedtok rehabilitering i juni 2025.

Anlegget som dekker Meny og halve Deli de Luca ble rehabilitert av Randem og Hübert for total kostnad på 635.000 kroner inkl. mva. i 2025. Det ble innhentet konkurrerende tilbud på både rehabilitering og ren utskifting av hele anlegget, som varierte fra 1.031.250 til 1.466.250 inkl. mva. Kostnaden til rehabiliteringen er fordelt over brøk i sameiet, på samme måte som utgifter til heiser, trappevask, arbeider på varmeanlegg etc.

2.2.9. Setninger og andre bygningsmessige utfordringer

Sameiet Grønlandshagen er konstruert med såkalt kompensert fundamentering, der i praksis flyter i løsmasser. På grunn av varierende avstand til fjell, endringer i grunnvannsnivå, byggearbeider rundt oss og andre faktorer, påvirkes de forskjellige delene av bygget forskjellig. De største problemene hos oss er i oppgang 23, som følge av at bygningsdelen som ligger mot Kutorget (inngangen til Meny) vipper mot torget, mens bygningsdelen som ligger mot Tøyenbekken vipper mot gata.

Etter sikring av setningsskadene i oppgang 23 i 2020/21, har styret og innleide konsulenter, hovedsakelig Multiconsult og Nerdrums oppmåling, fortsatt å følge med. I 2025 var konsulentkostnadene til overvåking av setningsskadene til sammen 794.039, - kroner. Arbeidene omfatter årlig oppmåling av i kjeller og på fasader og vurdering av disse endringene, samt kontroll av sprekkdannelser og liknende i både fellesarealer og seksjoner. I 2025 hadde vi også vurdering av bæresystemer i P-huset, en ekstra oppmåling i underkant av etasjeskillet mellom de to nederste kjelleretasjene for å kontrollere dagens høyder mot de opprinnelige. Kostnaden ligger vesentlig høyere enn i tidligere år, som i snitt har ligget på ca. 120.000 pr. år.

Styret må vurdere om det er mulig å redusere kostnadene ved å foreta nevnte målinger. Det må påregnes at bygningsmessige tiltak for å kompensere for bevegelser i grunnen vil komme med en ikke ubetydelig kostnad i fremtiden.

I 2025 ble det også avdekket at det er armeringskorrosjon i det nederste kjellergulvet, samt i flere bærebjelker og hulldekkeelementer i kjelleretasjene.

Dette er skader som sannsynligvis skyldes bruk av bil ved at forurenset snø kommer med bilene. Salt snø tilfører betongen klorider som etter hvert spiser betong og angriper armeringen. Dette truer sikkerheten i etasjeskillene.

Det vil bli en jobb for påtroppende styre å kartlegge omfang, utbedringsbehov og -metode. Det er sannsynlig at skadene vil medføre betydelige kostnader, men det ikke avklart hvem som er ansvarlig for kostnaden, sameiet eller eier av garasjeseksjonen.

2.2.10. Energiavregningen for 2025

Våren 2025 ble fellesmålingen av strøm avviklet og det ble montert fjernavleste AMS-målere for alle leilighetene, der hver har sitt eget abonnement. De gamle målerne ble avlest ved demontering og denne gangen er det derfor ikke noen konkret sluttdato for perioden på strøm.

Generelt om energi og priser i 2025

Gjennomsnittlig strømpris på børs var høyere i 2025 enn i 2024, med en årspris på 0,86 kr/kWh i 2025 mot 0,61 kr/kWh i 2024. Prisene er inkludert mva., men uten nettleie og andre avgifter. Detaljerte energipriser er ikke lenger tilgjengelig, men trenden er klar på at energi blir dyrere. Her er en sammenlikning av gjennomsnittlige månedspriser inkl. mva. for strøm på kraftbørsen:

Prisen på fjernvarme følger strømprisen, men skal ligge litt under. Beregningen av nettleie er ikke fast, men varierer med årstid, tid på døgnet og benyttet effekt. Nettleien er dyrest i vintermånedene og på dagtid. Det

er derfor ikke gjort noe forsøk på å gi et generelt nivå på nettleien, men den er altså dyrest når forbruket er høyest. Prisene over er børspriser med mva, men uten nettleie og andre avgifter.

Hos oss kostet strøm til fellesmålt boliganlegg 1,30 kroner/kWh fra januar 2025 til anlegget ble demontert i mai. Fjernvarmen for hele året kostet 1,29 kroner/kWh. Merk at dette er totalpriser inkludert nettleie og alle avgifter.

Fordeling og avregning av oppvarming

All energi til oppvarming og varmtvann fordeles etter brøk. Dette gjelder både for bolig, næring og parkering. I Sameiet Grønlandshagen ble det fakturert a konto 5.151.373 kroner til fjernvarme i 2025. Forbruket endte på 3.829.196 kroner for 2.963.232 kWh. Samlet får sameierne dermed tilbake 1.322.178 kroner for oppvarmingen. Gjennomsnittlig kostnad for oppvarming pr. leilighet var 746,08 kroner pr. måned i 2025.

Alle seksjonseierne får penger tilbake i avregningen for 2025. Sameieseksjonen belastes ikke for oppvarming og er dermed ikke med i denne opptellingen.

Fellesarealer og fellesanlegg

Energi til fellesarealer og fellesanlegg avregnes ikke. Disse kostnadene dekkes gjennom de ordinære felleskostnadene.

2.2.11. Norgespris

Sameiet har tegnet abonnement på «*Norgespris*» både på elektrisitet og fjernvarme. Norgespris betyr at selve energien leveres til en fastpris på kr 0,50 pr kWt. Det er ikke rabatt på Nettleien.

2.2.12. Tiltak mot kortidsutleie / hotellvirksomhet

Dette har vært en av styrets største og mest tidkrevende saker. Sameiet har hatt omfattende ulovlig kortidsutleie (hotellvirksomhet) i flere seksjoner, Med "hotellvirksomhet" menes korttidsutleie hele året. I mange tilfeller har seksjonseiere leid ut sine leiligheter til én og samme person som har gjort det til næring å dele opp leiligheten i flere enkeltrom som hvert har fått sin elektroniske lås. Det har dermed vært mulig å leie ut inntil 6 rom på døgnbasis i hver bolig, - året rundt. Utleien har vært annonsert på booking.com eller andre lignende plattformer. Dette er i strid med vedtektene (maks 60 dager/år og styregodkjenning av leietakere). Forholdet har medført en ekstrem flyt av personer som tidvis både støyer og skaper angst og usikkerhet for de fastboende. I noen tilfeller har "hotelldriver" flyttet kjøkkenet for å gi plass til et ekstra uteleierom.

(Hotellvirksomhet er noe annet enn utleie etter reglene for Airen (dvs. korttidsutleie som er tillatt i inntil 60 dager pr år.)

Styret har:

- Sendt informasjonsbrev til alle seksjonseiere.

- Opprettet e-post og MS-skjema for utleiemeldinger.

- Meldt saker til Plan- og bygningsetaten.

- Ilagt advarsler og salgspålegg på flere seksjoner (bl.a. etter dokumentert mislighold).

- Ført flere utkastelsessaker i retten (en avholdt, en i Oslo tingrett 8.7.2025, flere forlik er inngått ved at seksjonseier har blitt pålagt å heve avtale med den som har drevet "hotellvirksomhet").

- I august 2025 lagt ut informasjon på Vibbo og foretatt dør-til-dør-oppfølging av aktuelle seksjoner.

- Samarbeidet med Obos-advokatene.

Styret har orientert seksjonseierne om prosessen og hva som er tillatt/ikke tillatt. Styret anmoder om at seksjonseiere som mistenker at det drives ulovlig utleievirksomhet henvender seg til styret slik at styret kan undersøke saken nærmere.

2.2.13. Kostnadsfordeling bolig – næring – parkering

Vedtektene sier følgende om fordeling av felles kostnader i sameiet:

«Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder.»

Det gjøres ikke forskjell på bolig- og næringsseksjoner. Boliger betaler sin andel av kostnader til infrastruktur som bare eller i det vesentlige omfatter næring. Og næringsseksjonene betaler sin andel av kostnader til infrastruktur som bare eller i det vesentlige omfatter boligseksjonene. Et talende eksempel på det siste er kjøp av nye heiser, - og driften av heisene. Styret er forpliktet til å følge sameiets vedtekter.

Styret har arbeidet systematisk med riktig fordeling av kostnader (vektertjenester, gatevarmeanlegg, avdeligsregnskapa mv.). Vektertjenester på dagtid ble justert fra 2026 til 50 % næring / 25 % hvert sameie (forutsatt at Grønlandstunet vedtar det samme). Justeringen er gjort på grunnlag av rapporter på faktisk bruk av tjenestene.

Styret har – som en forsøksordning - fra og med 2026 instruert Obos til å føre regnskapene på avdelingsnivå. Dette for å få en bedre oversikt over hvem som har den faktiske bruk av varer og tjenester som i dag betales av sameiet.

2.2.14. Status på vektertjenesten

Forrige styre vedtok 31. mars 2025 vedr. kostnadsfordeling vektertjenester på dagtid:

Citys statistikk for perioden 15. januar til 12. mars, viser at tidsbruken ikke samsvarer med kostnadsfordelingen. Som vedlegget viser, er tidsbruken i nærings tidsrom fordelt med 26% på boligene i Hagen, 17% på boligene i Tunet, 8% på P-huset og 46% på næring, mens 3% ikke er spesifisert.

I sameienes tidsrom er fordelingen 36% på bolig i Hagen, 26% på bolig i Tunet, 5% på P-huset og 21% på næring, mens 7% er uspesifisert.

Ut fra dette bør kostnadsfordelingen justeres fra 01.01.2025:

Kostnadsfordelingen for vektertjenester endres til 25% på Hagen, 25% på Tunet og 50% på næring med virkning fra 01.01.2025.

Styret er enig i at fordelingen må justeres, men ønsker ikke å avgjøre dette uten at Tunet og parkering deltar. Saken utsettes og det innkalles til møte mellom alle partene.

Saken har ligget i bero i påvente av beslutning fra nabosameie Grønlandstunet. Hagen vil uansett dekke sin andel av kostnadene for vektertjeneste på dagtid for å sikre best mulig service og trygghet for beboerne og forsøke å begrense mengden av uønsket opphold i fellesarealene. Vi har også hatt møte med City Security angående bemanningssituasjonen og har avtalt ekstrabevilgning for spissede tiltak for å forsøke å få bukt med problemet, disse detaljene er fremdeles under utarbeidelse. Det blir opp til neste styre å gå gjennom og oppdatere vekterrutinene.

Styret har under vurdering hvilke fysiske tiltak som eventuelt kan iverksettes for å redusere uønsket adgang til fellesarealene. Vi får daglige rapporter fra vekterne om slik trafikk, oftest fra narkomane som søker tilflukt via garasjen.

2.2.15. Lekkasjesikring og vannstoppere

Styret har vurdert oppgradering av lekkasjesikringssystem (NTI-befaring). Det har vært anbefalt en felles og løsning med sensorer per. leilighet på kjøkken/WC med mulighet for flere sensorer. Avtale om *felles* kjøp er ikke inngått. Begrunnelse: En slik investering er et privat anliggende fordi det gjelder inne i hver seksjon. Styret kan ikke pålegge seksjonseiere en slik investering og det ligger derfor utenfor styrets kompetanse å inngå en kollektiv avtale om dette. Men styret *anbefaler* uansett alle eiere å installere vann-stopperløsning ("Aqua-stop") for derved å begrense risikoen for lekkasjeskader og dyrere forsikring. Mange seksjonseiere har allerede en slik løsning.

2.2.16. Ventilasjonsrens

Styret har inngått avtale om ventilasjonsrens og arbeidet forventes påbegynt før ferien og avsluttes etter ferien.

2.2.17. Status IKT – kameraer

Sameiene har felles driftsavtale med GrønlandsTunet for nettverk, klienter, lisenser, skytjenester, sikkerhet etc. hos lokal leverandør Runtime. Driften er stabil og alle kameraer i sameiet er i funksjon. Det gjøres løpende oppgraderinger etter hvert som gammelt utstyr slutter å fungere pga alder eller slitasje. Nye kameraer settes opp ved behov, det er kapasitet for utvidelser.

2.1.18. Samarbeid med Sameiet Tunet

Vi har tatt flere initiativ til samarbeid med Tunet. Styret mener at det ikke er hensiktsmessig eller realistisk å drøfte sammenslåing av sameiene. Men det bør ligge godt til rette for å kunne gjennomføre felles vedlikeholdstiltak, bruk av samme leverandører etc., - tiltak som både kan tilføre bedre og lik kvalitet på tjenester samt virke kostnadsbesparende. Det bør være en oppgave for de neste styrene i begge sameiene å virkeliggjøre et slikt samarbeid.

2.1.19. Velkomstinformasjon, oppdatert beboerinformasjon og Vibbo

Styret utarbeidet et nytt velkomstbrev for å sikre en god mottakelse av nye seksjonseiere. Brevet er oversendt OBOS og sendes nå ut automatisk ved alle eierskifter.

Dette tiltaket er en del av et større, pågående arbeid med å samle og oppdatere viktig beboerinformasjon på Vibbo. I tillegg til velkomstbrevet har styret gjennomgått og oppdatert informasjon om blant annet utleie og fellestjenester i sameiet. Målet er å gjøre informasjonen lett tilgjengelig, slik at beboerne enkelt finner svar på spørsmål i hverdagen.

Styret har i perioden også hatt fokus på å forbedre flyten i kommunikasjonen i sameiet. Målet er at beboere som tar kontakt skal få rask hjelp. Det er viktig for styret at beboerne opplever at vi er tilgjengelige og jobber for fellesskapet, og at man får hjelp til det man trenger.

På Vibbo finnes det nå også et eget tema kalt «Kontakt og hjelp». Her er det samlet informasjon om hvem som skal kontaktes ved ulike typer henvendelser. For at saker skal håndteres raskest mulig, er det viktig at henvendelser sendes til riktig instans. Sameiet er stort og har to egne ansatte som jobber daglig med drift og oppfølging. Styret behandler saker 1–2 ganger per måned, og praktiske henvendelser som krever rask respons bør derfor rettes til servicetelefonen på 22 17 75 10.

Styret vil også minne om viktigheten av at alle eiere sørger for å motta informasjon via Vibbo, og at leietakere registreres i systemet.

2.2.20. HMS

Styret gjennomfører månedlige HMS-runder i sameiet. Under rundene kontrolleres det blant annet at ganger og rømningsveier holdes frie. Det undersøkes også om det finnes feil eller mangler som må utbedres.

Dersom beboere oppdager skader eller forhold som ikke fungerer som de skal, ber vi om at dette meldes til driftstekniker. Driftsleder har fullmakt til å utbedre mindre reparasjoner, mens større vedlikeholdsprosjekter behandles av styret.

2.2.21. Ombygging av varemottak for Meny

Varemottaket til Meny er for kort til hovedtyngden av biler som leverer varer, slik at disse blir stående med førerhuset ut over fortauet utenfor. For å bedre dette, ønsker Norgesgruppen en ombygging av varemottaket, der en del av løsningen er å bygge en boks under lasterampen, slik at løftelemmen på bilen kan rygges innunder. Dette vil bety at denne delen av varemottaket vil bygges noe videre inn i lageret som sameiet disponerer under varemottaket i et område på 13,5m². Det er utarbeidet en avtale mellom Linstow som eier av arealet, sameiet som disponent og Grønland Eiendomssenter som eier av varemottaket, se vedlegg.

Saken er tidligere prinsipielt behandlet i styremøte 7. oktober 2024. Det er inngått formell avtale om dette i mai 2026.

TAKK FOR SAMARBEIDET

Styret vil fortsette arbeidet med å sikre god drift, økonomisk balanse, rettferdig kostnadsfordeling og etterlevelse av vedtekter og lovgivning. Vi takker beboere, driftsavdelingen og samarbeidspartnere for godt samarbeid i perioden. Gode råd og aktive seksjonseiere kan fortsatt bidra til å gjøre sameiet til et bedre sted å bo.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets årsberetning tas til orientering. Årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **83**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **34**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Styrehonoraret gjelder for perioden 2025-2026

Styrets innstilling
Forslaget er styrets forslag

> **Forslag til vedtak:**
> Godtgjørelse for styret for styreperioden 2025-2026 settes til kr 600.000. Styreleder har avtalt honorar på kr. 400.000 av det totale honoraret, slik at 200.000 gjenstår til fordeling på øvrige 5 medlemmer. Styreleders honorar er en avtale også for kommende styreperiode. Styreleders honorar utbetales med et likt beløp pr mnd i styreperioden.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **82**
Antall stemmer mot vedtaket: **9**
Antall blanke stemmer: **28**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Honorar til valgkomiteen.

Styrets innstilling
Styret foreslår godtgjørelse til valgkomiteen med kr 15 000 til intern fordeling. Begrunnelse: Valgkomiteen gjør en viktig jobb og det er rimelig at den godtgjøres

> **Forslag til vedtak:**
> Godtgjørelse til valgkomiteen foreslås satt til kr 15 000 til intern fordeling.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **73**
Antall stemmer mot vedtaket: **19**
Antall blanke stemmer: **27**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Drift og vedlikehold av gatevarme og kommunal gågate Smalgangen

Fremmet av: Bjørn Segrov, Ole Simen Lien, Kåre Ivar Gauksrud Oslo, 08.04.2026

SAK NR 6. INNKOMNE FORSLAG

Sak 6.1. Årsmøtesak: Drift og vedlikehold av gatevarme og kommunal gågate Smalgangen

Da denne sakens ble lagt ut, ble dessverre noe av teksten i forslagets begrunnelse borte. Hele innlegget fra forslagsstillerne er nå lagt inn som nytt vedlegg til denne innkallingen og alle oppfordres til å lese hele innlegget slik at det ikke oppstår misforståelser.

Forslagsstillere: Bjørn Segrov, Ole Simen Lien, Kåre Ivar Gauksrud Oslo, 08.04.2026

Forslag til vedtak

"Årsmøtet slår fast at drift, vedlikehold, fornyelse og risiko knyttet til den kommunale gågate Smalgangen, herunder gatevarmeanlegg, i utgangspunktet ikke er sameiets ansvar, og at sameiets midler ikke kan benyttes til dette uten særskilt årsmøtebehandling og vedtak. Dette kan være en svært betydelig kostnad over tid med svingende energipriser, samt å sikre avtalt kvalitet på gågaten og vedlikehold/fornyelse over tid.

Fremtidig vurdering av ansvar drift og vedlikehold gågate inklusive fjernvarme.

Årsmøtet presiserer at gatevarmeanlegget og den kommunale gågaten utgjør en samlet enhet, og at fremtidig vurdering derfor skal omfatte alle gågatens ulike deler inklusive gatevarme, og i samordning med nabosameiet og kommunen rundt både nåsituasjon og fremtidig ønsket situasjon.

En eventuell ny årsmøtesak skal bygge på dokumentert faktagrunnlag og uavhengig juridisk vurdering, herunder av sameiets adgang til å påta seg ansvar for offentlig grunn, historisk kostnads- og ansvarsfordeling, teknisk tilstand, fornyelsesbehov og miljørisiko, langsiktig vedlikeholdsplan, forholdet mellom nærings bruksrett/inntekter og kostnadsansvar, kostnadsrisiko neste 5-20 år samt drifts-/vedlikeholdsansvar som følger nærings bruksretter mv."

1. Bakgrunn

Forslagsstiller søker i denne årsmøtesaken å bidra til en best mulig tilnærming for å få adressert drift og vedlikehold gatevarme sammen med gågaten med tilhørende saksunderlag i tilknytning til styrets arbeid rundt gatevarmen.

Styret har i informasjonsskriv datert oktober 2025 uttalt at styret har vedtatt at gatevarmeanlegget og driften av det overtas av sameiene Hagen og Tunet forutsatt at Tunet beslutter det samme og kostnader deles likt. Styret omtaler i informasjonsskriv mars 2026 at det nå først vil innhentes en juridisk vurdering av dette for en endelig løsning.

Forslagsstiller har innledningsvis følgende påpekninger knyttet til behandling av ansvar/kost for gatevarmen:

1. Sameiets midler kan i utgangspunktet bare brukes på oppgaver som er sameiets ansvar.

2. En kommunal gågate er ikke sameiets eiendom, og faller i utgangspunktet utenfor sameiets ansvar.

3. Historisk fra etablering har næring bekostet drift og vedlikehold av gågaten som en del av «senteret»

4. Vi registrerer **at styret kun er bedt om å behandle drift og vedlikehold gatevarme** og ikke gågaten samlet.

5. **Vi mener styret må fremlegge en samlet sak som gjelder drift/vedlikehold av gågaten, herunder gatevarme-/vanningsanlegg og kvalitet/fornyelse på gågaten, for behandling og avgjørelse i årsmøtet.**

Gatevarmeanleggets nedgravde føringer skal så vidt en kjenner til dekke følgende arealer:

• selve gågaten Smalgangen (kun 3 av 10 oppganger har inngang fra gågaten)

• mindre deler av utkjøring p-hus

• nederste del av trapp opp til senterkontor/oppholdsrom næring (oppr. Venner Restaurant), barnehage og de av de 7 boligoppgangene som har inngang fra hageområdet i 2. etasje)

Det nevnes også at det er et skjult vanningsanlegg for automatisk vanning av grøntanlegg i gågaten.

Sentralt i saken står forholdet mellom:

• Kommunen, som eier og ansvarlig for den kommunale gågaten Smalgangen.

• Sameiene, som eier tilstøtende fellesareal utifra veggliv («2metersbeltet») på begge sider av Smalgangen.

• Seksjonseier forretninger - Grønland Eiendomssenter - som via driftsselskapet Grønland Torg Drift Næring (GTDN) har avtale med Oslo kommune om å drifte og vedlikeholde Smalgangen, inklusive snøfjerning.

2. Avtale drift og vedlikehold Smalgangen Oslo kommune og GTDN (tidligere GTSS)

Avtalen omfatter drift og vedlikehold av den kommunale gågaten Smalgangen, hvor det viktigste skal være:

• Løpende renhold og avfallshåndtering, samt full vårrengjøring.

• Vedlikehold bymøbler, brostein og dekke mv., eksempelvis lakkering krakker og fuging stener etter behov.

• Drift/vedlikehold grøntanlegg, inklusive beskjæring og vanning som i dag skjer via skjult vanningsanlegg.

• Snørydding, som i hovedsak skjer via eget gatevarmeanlegg (eller annen valgt metode. Selv om gaten har gatevarme betales kompensasjon fra Oslo kommune som om areal skulle vært brøytet eller strødd.

Drift og vedlikehold ble fra etablering ivaretatt av Grønland Torg Servicesentral (GTSS) i henhold til avtale inngått med Oslo kommune og bekostet av næring. Etter rettsforlik og avvikling av GTSS i 2007 ble avtalen i 2008 overtatt av Grønland Eiendomssenter via deres driftsselskap Grønland Torg Drift Næring (GTDN).

3. Offentlig grunn / sameiegrunn veggliv («2-metersbeltet») med bruksrett næring

Smalgangen er kommunal gågate og dermed offentlig grunn og kommunens ansvar.

Sameiene eier «2-meters beltet» utfra veggliv langs gågaten og representerer grunneierrollen mot det offentlige.

Seksjonseier forretninger – Grønland Eiendomssenter - har vedtektsfestet bruksrett til «2-meters beltet» og har via sine utleieavtaler leieinntekter (se punkt 5) knyttet til nevnte areal.

Med bruksretten følger også ansvar for løpende drift og vedlikehold av «2-meters beltet». Forslagsstillere: Bjørn Segrov, Ole Simen Lien, Kåre Ivar Gauksrud Oslo, 08.04.2026

4. Historikk nærings ansvar og kost gågaten fra sameieetablering

Nedenfor oppsummeres den historikk vi som forslagsstillere foreløpig har klart å finne tilbake til.

I møtereferat fra seksjoneringsklargjøringen 03.01.1990 ble spørsmålet om drift og kostnadsansvar for gågaten inklusive gatevarmen uttrykkelig behandlet. Utdrag fra referatet (egen understreking):

Drift av gågate: Skal vedlikehold av gågate også belastes boligene? Vi konkluderer med at kun parkering og næring skal bære kostnader utover det som refunderes fra kommunen.

Dette er et tydelig og eksplisitt utgangspunkt for ansvarsfordelingen ved etableringen av sameiene: drift og vedlikehold av gågaten skulle ikke belastes boligseksjonene.

Konstituerende vedtekter for Grønland Torg Servicesentral (GTSS), bygget på samme prinsipp for direktekostnader:

Fordelingsnøkkel (2004) forretningsfører USBL for begge sameier i GTSS-perioden viser hvordan gatevarme fordeles 100 % på næring igjen fordelt mellom sameiene (52,89 % Grønlandshagen og 47,11 % Grønlandstunet) (utdrag):

Gatevarmen ble, på lik linje med øvrig drift, organisert og avregnet gjennom Grønland Torg Servicesentral (GTSS). Denne konstruksjonen viste seg ikke å være i samsvar med eierseksjonsloven og ble avviklet ved rettsforlik i 2007.

Årsberetning i årsregnskap GTDN fra 2015 bekrefter ansvaret Grønland Eiendomssenter har for gågaten (utdrag):

5. Næring får via utleie også inntekter av vegglivet i gågaten (fellesareal m/bruksrett)

Bruken av sameiets fellesareal (sameiegrunn) som grunnlag for kommersielle leieinntekter aktualiserer et prinsipielt spørsmål om symmetri mellom inntekter og kostnader, særlig når Grønland Eiendomssenter forventer at sameiet/sameiene i fremtiden skal pålegges kostnader knyttet til gatevarme og i ytterste konsekvens hele gågaten.

Av styresak 86/16 (27.06.2016) fremgår det at Nærings leieavtaler med forretningene inkluderer et generelt tillegg på 15 % for bruk av utvendig veggliv forretning («2metersbeltet») (utdrag):

XXXXXX redegjorde også for hvilket areal som i leieavtale og inngår poengterte at 15 % tillegg for fellesareal (som tilhører sameierne i fellesskap) i Nærings leieavtaler var et generelt tillegg – det ble reist spørsmålstegn ved rimeligheten av å ta tilleggsleie i størrelsesorden tre millioner kroner årlig med utgangspunkt i sameiets arealer uten at man konkluderte. Forslagsstillere: Bjørn Segrov, Ole Simen Lien, Kåre Ivar Gauksrud Oslo, 08.04.2026

6. Ansvar tilstand, alder 35+, vedlikeholdsetterslep, fornyelsesbehov og miljørisiko

Saken må vurderes i lys av tilstand, alder, vedlikeholdsetterslep, fornyelse og teknisk risiko, og ikke begrenses til en vurdering av løpende kostnader som kan fremstå som uforholdsmessig lave ved overlevering til ny ansvarlig aktør. Gågaten og gatevarmeanlegget ble etablert tidlig på 1990-tallet med rørføringer under brostein i gågaten. Gatens og gatevarmeanleggets alder, defekter og tekniske karakter tilsier at større oppgradering eller full fornyelse må kunne påberegnes, med betydelige kostnader.

Merk at glykol benyttet i fjernvarmeanlegget i gågaten er et giftig stoff, og lekkasjer fra plastrør under brostein i gågaten kan føre til miljørisiko og grunnforurensning og i teorien nå grunnvann og overvannsledninger. Det vises i denne forbindelse også til kritisk hendelse februar 2025 der Nærings forsøk på utbedring gatevarmeanlegget i forbindelse med feilsøking etter lekkasjer medførte overslag i sameiets drikkevann.

7. Forventninger til faktaunderlag og juridisk vurdering

7.1.Faktaunderlag

Det henstilles om at nødvendig faktaunderlag skaffes tilveie og at en blant annet vurderer følgende:

1. Ettergå historisk underlag og praksis fra konstituering for avklaring opprinnelig etablert ansvar for Smalgangen.

2. Ettergå forpliktelser i avtale om drift og vedlikehold Smalgangen inngått mellom Næring og kommunen.

3. Lage kart over faktiske føringer dagens fjernvarme- og vanningsanlegg, kjente defekter og lekkasjer mv.

4. Kartlegge hvilke underleverandører, serviceavtaler og vedlikeholdsplaner som er på plass for de ulike delene.

5. Dokumentere kostnader drift, vedlikehold og etterslep tidligere år og estimat fremtidige kostnader over livsløp.

6. Kommunen/sameie kartlegger nåsituasjon og etterslep, defekter, alder/levetid, risikoer, fornyelse mv.

7. Kartlegge faktisk servicenivå, gap forventet nivå/kostnadsnivå til den/de som er ansvarlige fremover.

8. Kartlegge hva som må inntas i sameiets/-enes vedlikeholdsplan i tråd med sameiets vedtekter.

9. Vurdere om dagens gatevarme for snø/is er riktig fremtidig løsning og hva som er reelle alternativer.

10. Gå i dialog med kommunen om *Mulighetsstudie Grønlands Torg,* fremtidig målbilde og mulige synergier.

11. Vurdere om mulig sammenslåing av tvillingsameiene Sameiet Grønlandshagen og Sameiet Grønlandstunet gir grunnlag for å søke kommunen om å ta over den kommunale gågaten på sikt.

7.2. Juridisk vurdering

Det henstilles om at en uavhengig juridisk vurdering ivaretar blant annet følgende:

3. Vurdere relevante forhold fra utarbeidet faktaunderlag.

4. Avklare eksplisitt sameiets/sameienes adgang til å påta seg ansvar for offentlig grunn.

5. Vurdere om det er saklig og rimelig sammenheng mellom kostnad og nytte for seksjonstyper/enkeltseksjoner.

6. Vurdere varige forpliktelser og kostnader som følger drift og vedlikehold gågaten inklusive gatevarme/vanning.

7. Avklare hvordan sameiene gjensidig forpliktes, eventuelt begges mulighet til å kunne trekke seg, blir ivaretatt.

8. Vurdere betydning av næringens leieinntekter og nytte fra 2-metersbeltet (fellesareal) i tilknytning til gatedrift.

9. Hensynta at bruksrett i «2-meters beltet» uansett løsning fører med seg kostnad drift og vedlikehold for Næring.

10. Juridiske vurderinger er ikke nødvendigvis entydige og etterprøves av juridisk hos Huseiernes Landsforbund.

Se vedlegg for ytterligere informasjon i saken.

Styrets innstilling
Styret er enig i at saken utsettes og for å unngå ytterligere misforståelser trekker styret sitt eget forslag. Styret har kommitert forslaget og vi lar styrets innstillig stå slik at folk kan se hvordan styret har tenkt.

Drift og vedlikehold av gatevarmeanlegget

Inntil nå har næringsseksjonene, representert ved Grønlands Torg Drift Næring AS, (GTDN) betalt for drift og vedlikehold av gatevarmen/snøsmelteanlegget, også den delen som virker i trappen opp til hagen i sameiet. Det er også en sløyfe som har vært avslått på grunn av lekkasje i innkjøringen til P-huset. P-huset ønsker at denne repareres og settes i drift igjen. Styrene må ta en prinsipiell avgjørelse om hvem som har ansvaret for disse kostnadene, særlig etter omleggingen av felleskostnadsfordelingen i 2015-16.

Styret i Grønlandshagen har drøftet denne saken på grunnlag av vår virkelighetsforståelse vedr driftsansvar for Smalgangen.

Styret mener at forslaget som er fremsatt forutsetter at sameiets årsmøte skal avgjøre omfanget av sameiets kostnader knyttet til drift og vedlikehold av den kommunale gaten Smalgangen, herunder gatevarmeanlegget. Det er flere problemstillinger som omfattes av forslaget til vedtak. Avklaring av:

- hvem som har ansvaret for vedlikehold av gaten.

- hvem har ansvaret for drift og vedlikehold av den del av gatens utrustning som overgår den kommunale standard for vedlikehold av gater og fortau i Oslo

- hvem eier gatevarmeanlegget

- hvem skal betale for kostnader til oppvarming av gaten

- hvis Grønlandshagen skal dekke noen av kostnadene som nevnt foran: hvilke vilkår skal gjelde for kostnadsdelingen?

Styret vil derfor presisere sitt syn på *driften av gaten*:

Gaten er kommunal. Se vedlagte avtale med Oslo kommune. Det betyr at Oslo kommune betaler hva Oslo kommune normalt setter av til drift og vedlikehold/rydding og strøing av gaten. Kommunens utgangspunkt er en vanlig kommunal gate med asfalt og effektiv drift. Smalgangen er ikke en "vanlig" kommunal gate. Den er adkomstområdet til de som bor i sameiene Grønlandshagen og Grønlandstunet. Men samtidig er gaten et sammenhengende fortau som betjener både boende og alle næringsseksjonene.

Da bebyggelsen på Grønland torg kom, ble den presentert blant annet slik: "Målet var å skape et kombinert bolig- og forretningsanlegg med urbane kvaliteter, og en forvaltningsorganisasjon som kunne bli i stand til å opprettholde høy standard"

Næringslivet i området er avhengige av at gaten holder en høyere standard enn en vanlig asfaltert gate for å tiltrekke seg handlende. Det er lagt et annet dekke i gaten, det er benker, belysning og beplantning. Alt dette er dekket av GTDN alene. Når gaten nå står foran en opprustning, er dette er prosjekt i regi av GTDN, - som også tar kostnaden. Ikke hele gaten er "kommunal": Sameiene eier to meter ut fra eget veggliv. Dette området plikter sameiene å vedlikeholde, måke og strø om vinteren og feie året rundt. Dette arbeidet slipper sameiene å utføre så lenge gatevarmeanlegget fungerer.

Gatevarmeanlegget (rørene i bakken) ligger også på sameienes område, de ligger ved innkjøring til garasjen og de ligger også opp til hagen. Det betyr at også de boende har nytte av dette. Styret mener også at det er i seksjonseiernes interesse at hele området er bart året rundt, det gire bedre trivsel og en sikkerhet for at man aldri trenger å vente på at "måkebilen" skal komme.

Næringsinteressene i styret har fremmet forslag om at Grønlandshagen skal betale for 25 % av kostnaden med å holde gaten tørr året rundt. Vi har en ikke fullført diskusjon i styret knyttet til fordelingen av denne kostnaden. Styret har ikke vurdert å dekke andre kostnader vedr gaten enn oppvarming. Det har under alle omstendigheter vært en forutsetning at hvis Grønlandshagen skal dekke 25% av oppvarmingen, skal også Tunet dekke det samme. Men saken har så vidt vites ikke vært behandlet i Tunet enda.

De faktiske kostnadene knyttet til gatevarmeanlegget har variert mye over årene og sluttregningen vil alltid variere med kulde og hvordan varmeanlegget er regulert. Næring opplyser at forbruket av strøm til oppvarming i et *normalår* beløper seg til **213 000 kWt**. Gatevarmen har ikke Norgespris.

I stedet for å foreslå saken utsatt, kunne man tenke seg at årsmøtet 2026 avgjorde saken prinsipielt. Men det er mange spørsmål som reiser seg i denne saken, og den Årsmøtet bør derfor få en bredere orientering og vurdering av saken. Styret har bestemt at det skal innhentes en juridisk betenkning om hva som er en riktig fordeling av kostnadene til drift av gatevarmeanlegget. Dette synes også å være i tråd med hva forslagstillerne mener. Styret har derfor valgt å trekk sitt eget forslag.

> **Forslag til vedtak:**
> Forslag til vedtak "Årsmøtet slår fast at drift, vedlikehold, fornyelse og risiko knyttet til den kommunale gågate Smalgangen, herunder gatevarmeanlegg, i utgangspunktet ikke er sameiets ansvar, og at sameiets midler ikke kan benyttes til dette uten særskilt årsmøtebehandling og vedtak. Dette kan være en svært betydelig kostnad over tid med svingende energipriser, samt å sikre avtalt kvalitet på gågaten og vedlikehold/fornyelse over tid. Fremtidig vurdering av ansvar drift og vedlikehold gågate inklusive fjernvarme. Årsmøtet presiserer at gatevarmeanlegget og den kommunale gågaten utgjør en samlet enhet, og at fremtidig vurdering derfor skal omfatte alle gågatens ulike deler inklusive gatevarme, og i samordning med nabosameiet og kommunen rundt både nåsituasjon og fremtidig ønsket situasjon. En eventuell ny årsmøtesak skal bygge på dokumentert faktagrunnlag og uavhengig juridisk vurdering, herunder av sameiets adgang til å påta seg ansvar for offentlig grunn, historisk kostnads- og ansvarsfordeling, teknisk tilstand, fornyelsesbehov og miljørisiko, langsiktig vedlikeholdsplan, forholdet mellom nærings bruksrett/inntekter og kostnadsansvar, kostnadsrisiko neste 5-20 år samt drifts-/vedlikeholdsansvar som følger nærings bruksretter mv «
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **86**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **28**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Vedlikehold balkonggulv

Fremmet av: Kelly på vegne av en seksjonseier

Hei.

Jeg ønsker å komme med forlag om vedlikehold balkonggulvet.

Det gjelder smalgangen 7. Seksjon nr 008

Den er ganske slit plankene som ser ikke bra ut.

År 2018 fikk jeg beskjed at det er mulig om 5 år skal membran og gulvet skifter ut.

Jeg har ikke hørt noe om dette.

Hvis membran ikke kan skifter ut nå.

Er det mulig å skifte ut gulvet?

Kostnaden for vedlikehold. Er det sameiet som dekker? Hva vil det koster?

Med vennlig hilsen

Kelly på vegner av mine foreldre som bor i leiligheten

Styrets innstilling
Styret kan ikke se at det er fremmet et konkret forslag til avstemming. **Dette er derfor ikke noe som det skal stemmes over, men en orienteringssak.**

Styret gir derfor denne orienteringen: Når det gjelder innvendig vedlikehold av balkonger: Dette er den enkelte seksjonseiers ansvar. Hvis balkongens membran er så dårlig at den må skiftes, er det sameiets ansvar. Dette må vurderes konkret i det enkelte tilfelle. Når det gjelder trelemmer lagt på balkonggulvet: Det er seksjonseierens ansvar å vedlikeholde dette, eks vaske og/eller bytte planker. Seksjonseieren må påse at det er et belegg mellom membranen og trelemmene slik at lemmene ikke skader membranen.

Styret vil i løpet av andre halvår 2026 gjøre en vurdering av membraner på balkonger generelt. Vi kan da ta en befaring på dine foreldres balkong.

Styret presiserer: **Det skal ikke stemmes i denne saken.**

> **Forslag til vedtak:**
> Det foreligger ikke et forslag til avstemming.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **48**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **67**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Valg av tillitsvalgte

På valg: Kåre Rognsaa. Valgkomiteen foreslår ham gjenvalgt for to år..

Påvalg: Erlend Spilling (representant fra næringsseksjonene). Valgkomitéens vurdering er at det ikke er behov for to representanter fra næring. Erlend innstilles ikke videre.

Innstilling
Se valgkomiteens innstilling som følger som eget vedlegg. Styret foreslår at valgkomiteens innstilling vedtas.

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Kåre Rognsaa (85 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kåre Rognsaa

10. Valg av varamedlem

Innstilling
Sivaeaswaran Sachchinanthasivam foreslås valgt som varamedlem for 1 år, jfr. valgkomiteens innstilling.

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Sivaeaswaran Sachchinanthasivam (79 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Sivaeaswaran Sachchinanthasivam

11. Valg av valgkomite

Fremmet av: Valgkomiteen

Valgkomiteen har innstilt på gjenvalg av alle i valgkomiteen. Se valgkomiteens innstilling.

Styrets innstilling
Styret har ikke kommentar til valgkomiteens innstilling.

> **Forslag til vedtak:**
> Alle valgkomiteens medlemmer gjenvelges.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **72**
Antall stemmer mot vedtaket: **14**
Antall blanke stemmer: **33**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 5862
SAMEIET GRØNLANDSHAGEN

Velkommen til årsmøte i SAMEIET GRØNLANDSHAGEN

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 18. desember kl. 09:00 og lukker 21. desember kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5862

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Informasjon om ekstraordinært årsmøte

Som det framgår av protokoll fra årsmøte 2024 var det ikke mulig å finne aktuelle kandidater til alle verv og at styret ville gjennomføre et digitalt ekstraordinært årsmøte når vi hadde aktuelle kandidater på plass. Det har nå lykkes oss å få kandidater til valgkomité og møte kan gjennomføres.

Vi fremmer i tillegg egen sak om endringer i vedtektenes § 3 Styret og § 4 Valgkomiteen. Dette gjør vi for å styrke seksjonseiers innflytelse.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Endring av vedtektenes § 3 Styret og § 4 Valgkomité
5. Suppleringsvalg til valgkomitéen

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET GRØNLANDSHAGEN

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Trine Normann er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Arve Breen og Kåre Rognsaa er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Endring av vedtektenes § 3 Styret og § 4 Valgkomité

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret ønsker å styrke seksjonseiers innflytelse på driften av sameiet og foreslår derfor endringer i vedtektenes § 3 Styret og § 4 Valgkomité. De foreslåtte endringene er verifisert av juridisk avdeling i Huseiernes Landsforbund.

Forslag til vedtak

Vedtektenes § 3 Styret og § 4 Valgkomité endres i henhold til styrets forslag

Vedlegg

1. Endring av vedtekter § 3 og § 4.pdf

Sak 5

Suppleringsvalg til valgkomitéen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valgkomitéen består i dag kun av seksjonseier Rune Hultgren og det er derfor behov for suppleringsvalg. Det fremgår av protokoll fra årsmøte 2024 at styret ville gjennomføre et digitalt ekstraordinært årsmøte når vi hadde aktuelle kandidater på plass. Det har nå lykkes oss å få 2 seksjonseiere som ønsker å påta seg dette vervet.

1. Kristian Schrøder, seksjonseier, 37 år, har bodd i Sameiet Grønlandshagen i 4 år.

2. Aina Schjelderup, seksjonseier, 52 år, har bodd i Smalgangen i 28 år, de siste 14 årene i Sameiet Grønlandshagen.

Forslag til vedtak

Kristian Schrøder og Aina Schjelderup velges

Sak 1: Vedtektsendringer

Styret ønsker å styrke seksjonseiers innflytelse på driften av sameiet og foreslår derfor endringer i vedtektenes § 3 Styret og § 4 Valgkomiteen. De foreslåtte endringene er verifisert av juridisk avdeling i Huseiernes Landsforbund.

Sak 1.1 §3 Styret

Ny tekst §3:

Gjeldende vedtekter hvor tekst som endres er markert med gult. Det som er overstrøket slettes.

§ 3. Styret

Sameiet ledes av et styre. Styret består av leder, 3 – 5 medlemmer ~~og 1 – 2 varamedlemmer~~.

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

Det kan velges 1 varamedlem for 1 år av gangen. Varamedlem skal være seksjonseier.

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

Sak 1.2 §4 Valgkomiteen

Ny tekst §4, 2., 4. og 5. avsnitt

Gjeldende vedtekter hvor tekst som endres er markert med gult. Det som er overstrøket slettes.

§ 4. Valgkomitéen

På sameiets ordinære årsmøte skal det velges en valgkomite, bestående av 2 - 3 medlemmer.

Valgkomitéen velges for ett år av gangen. Medlemmer av valgkomitéen kan gjenvelges. Styremedlemmer eller deres nærstående kan ikke velges inn i valgkomitéen.

Medlemmer i valgkomitéen skal ~~kan~~ velges blant seksjonseierne i sameiet. ~~eller utenforstående.~~

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

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

Dersom andre kandidater foreslås i møtet, må det dokumenteres at de er forespurt og villige til å påta seg tillitsvervet før gjennomføring av valget.

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 18.12.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 21.12.24
Selskapsnummer: 5862 **Selskapsnavn:** SAMEIET GRØNLANDSHAGEN

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Trine Normann er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Arve Breen og Kåre Rognsaa er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Endring av vedtektenes § 3 Styret og § 4 Valgkomité

Vedtektenes § 3 Styret og § 4 Valgkomité endres i henhold til styrets forslag

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Suppleringsvalg til valgkomitéen

Kristian Schrøder og Aina Schjelderup velges

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for SAMEIET GRØNLANDSHAGEN

Organisasjonsnummer: 982991803
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 18. desember kl. 09:00 til 21. desember kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 101.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Trine Normann er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **89**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Arve Breen og Kåre Rognsaa er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **85**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **85**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Endring av vedtektenes § 3 Styret og § 4 Valgkomité

Styret ønsker å styrke seksjonseiers innflytelse på driften av sameiet og foreslår derfor endringer i vedtektenes § 3 Styret og § 4 Valgkomité. De foreslåtte endringene er verifisert av juridisk avdeling i Huseiernes Landsforbund.

> **Forslag til vedtak:**
> Vedtektenes § 3 Styret og § 4 Valgkomité endres i henhold til styrets forslag
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **80**
Antall stemmer mot vedtaket: **11**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

5. Suppleringsvalg til valgkomitéen

Valgkomitéen består i dag kun av seksjonseier Rune Hultgren og det er derfor behov for suppleringsvalg. Det fremgår av protokoll fra årsmøte 2024 at styret ville gjennomføre et digitalt ekstraordinært årsmøte når vi hadde aktuelle kandidater på plass. Det har nå lykkes oss å få 2 seksjonseiere som ønsker å påta seg dette vervet.

1. Kristian Schrøder, seksjonseier, 37 år, har bodd i Sameiet Grønlandshagen i 4 år.

2. Aina Schjelderup, seksjonseier, 52 år, har bodd i Smalgangen i 28 år, de siste 14 årene i Sameiet Grønlandshagen.

> **Forslag til vedtak:**
> Kristian Schrøder og Aina Schjelderup velges
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **88**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

enova

Energiattest



Adresse **Smalgangen 25, 0188 OSLO**	
Dato for energimerking **26.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-359909**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81092729**
Gårdsnummer **230**	Bruksnummer **421**
Seksjonsnummer **184**	Bruksenhetsnummer **H0307**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1990**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **56,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **56,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **94,60**

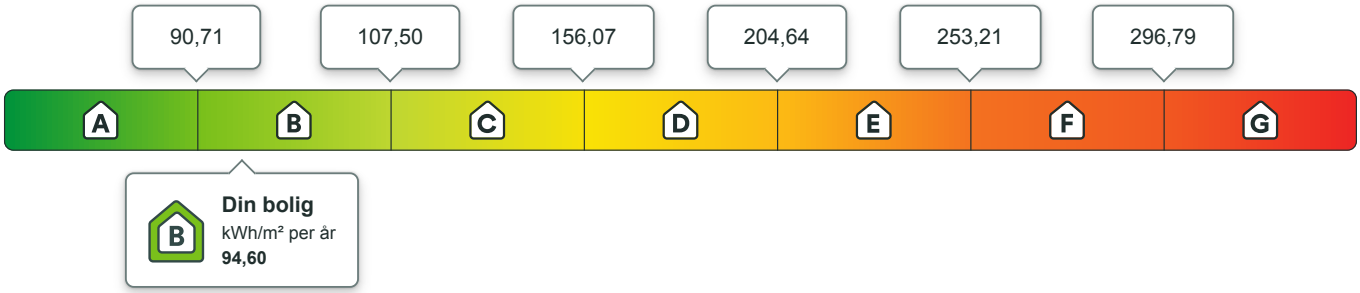
Smalgangen 25, 0188 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
9 200,00	**94,60**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Smalgangen 25, 0188 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Smalgangen 25, 0188 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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.

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

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: 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 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: 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 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: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 18: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 19: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: 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.

Oslo kommune

PLAN OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Selmer A.S
Postboks 1175 Sentrum

0107 OSLO

Kristoffersen, Truls
Selmer A.S
Postboks 1175 Sentrum

0655 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	890102814	94/24077
Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Leif Oskar Solheim	4. mai 1994

Arbeidssted : 230/0421 Grønland Torg, Anlegg 2
Byggherre : Selmer-Furuholmen Oslo A.S., P.B. 9006 Vaterland, 0134 OSLO
Arbeidets art: ANLEGG 2, NYBYGG - BOLIGBLOKK

FERDIGATTEST

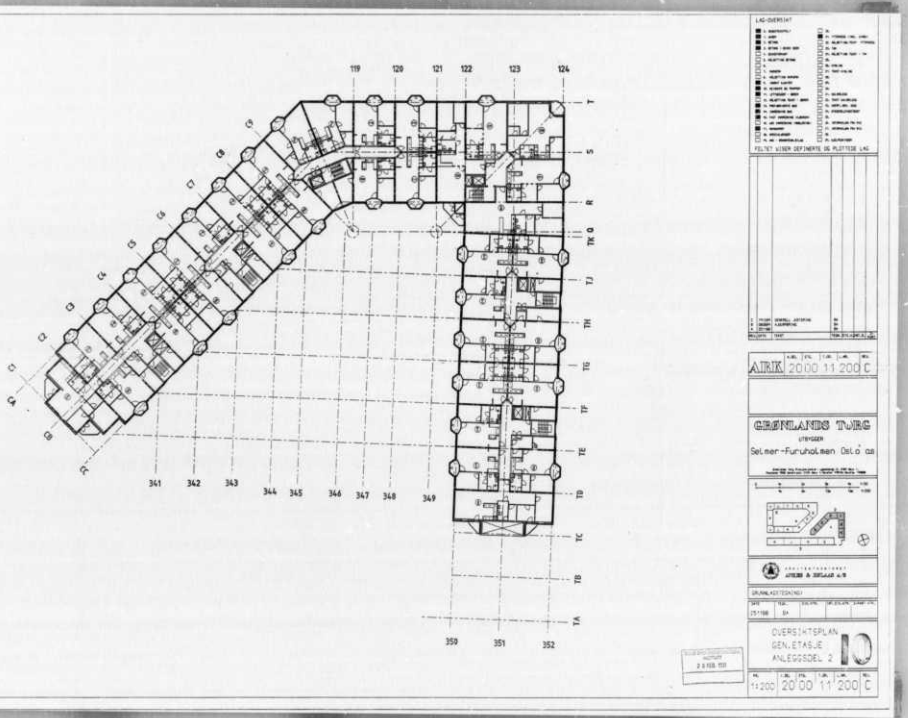
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Det gjøres merksam på at bygningslovens paragraf 93, 3. ledd, bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den opprinnelige byggemeldingen, eller - for eldre bygnings vedkommende - til annet formål enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Overingeniør

Leif Oskar Solheim
Avd.ing.II



LAG-OVERSIKT

FELTET VISER DEFINERTE OG PLOTTEDE LAG

ARK 2000 11 200 C

GRØNLANDS TORG

UTBYGGER

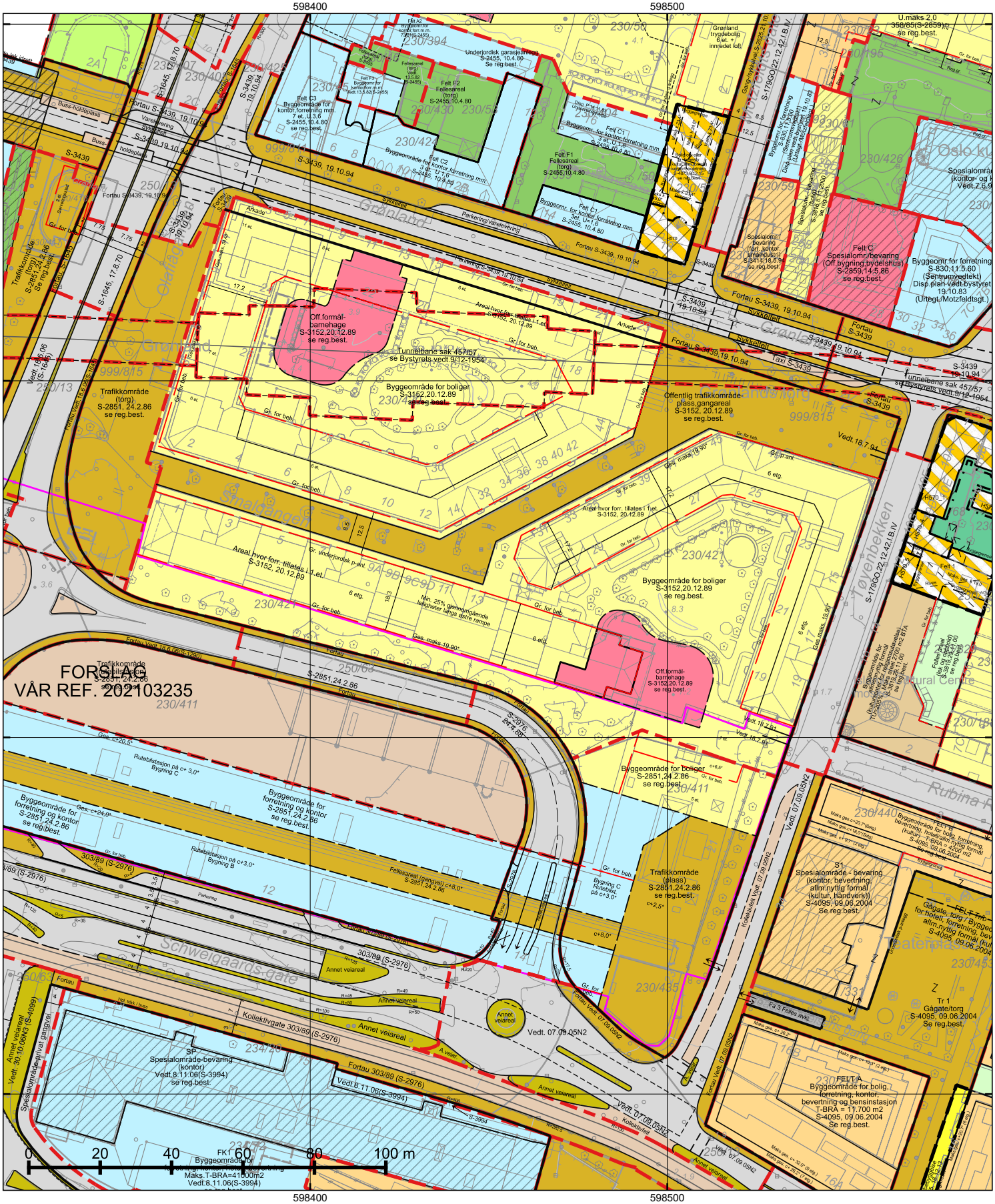
Selmer-Furuholmen Oslo as

OVERSIKTSPLAN
GEN. ETASJE
ANLEGGSDEL 2

10

NR. 11200 2000 11 200 C

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 30 X



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

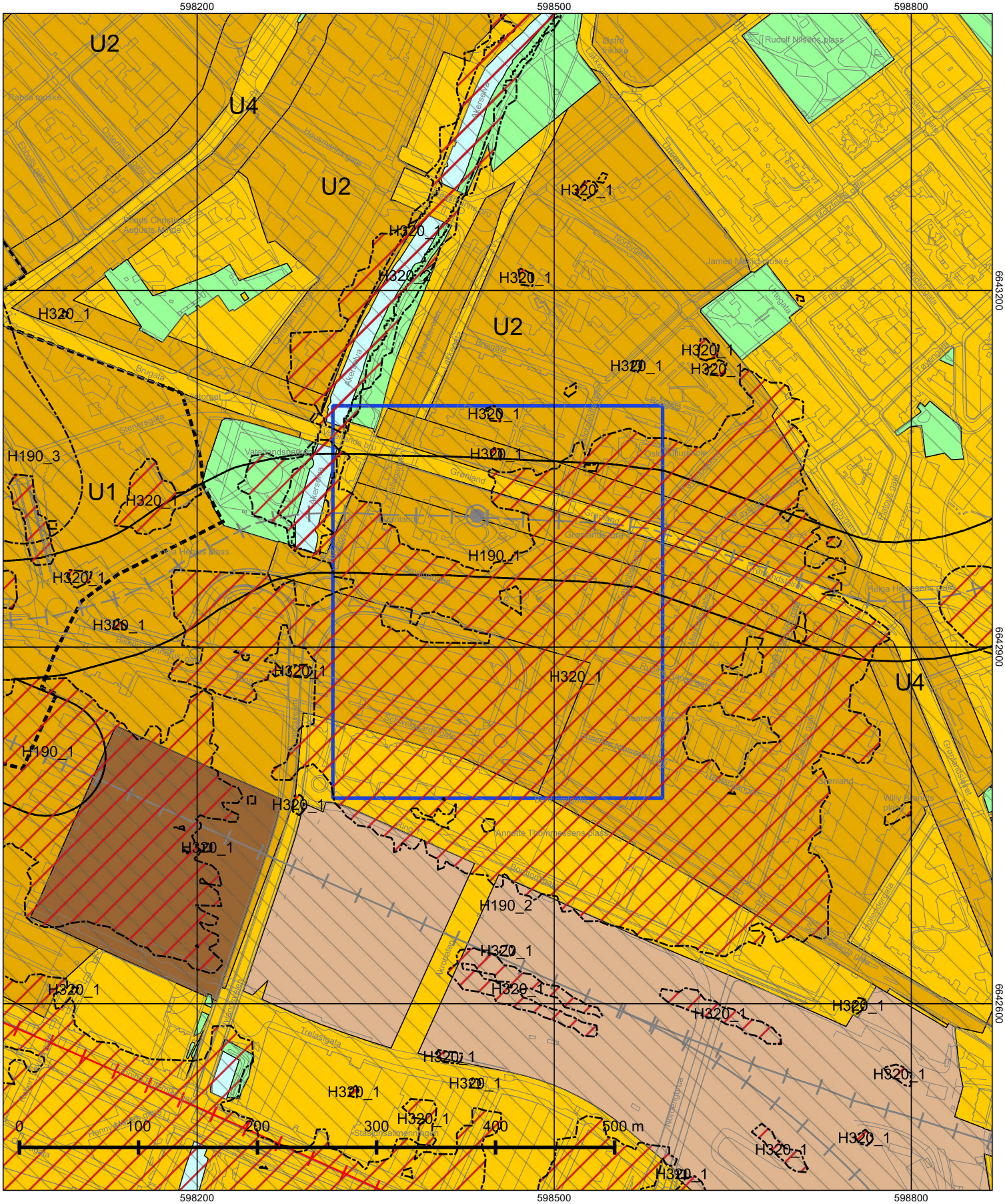
PlottID/Best.nr: 163486/ 86540474
Deres ref.:
Adresse: Smalgangen 25
Kommentar:
Gnr/Bnr: 230/421

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163486/86540474
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 230, Bruksnr 421, Seksjonsnr 184	**Kommune:**	0301	Oslo
		Bydel:	1	Gamle Oslo
Adresse:				
Veiadresse:	Smalgangen 25, gatenr 20748	**Grunnkrets:**	2508	Grønland rode 8
(fra bruksenhet)	0188 Oslo	**Valgkrets:**	104	Gamlebyen skole
		Kirkesogn:	1010802	Gamlebyen og Grønland
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	27.07.1990	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	55/41 135
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	10 297,4 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Ingen forretninger registrert på matrikkelenheten.

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Smalgangen 25	H0307	Bolig	55,0	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	06.12.1989

Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	13 243,0	Igangset.till.:	01.03.1991
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:	20 480,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	33 723,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	20.03.1991
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	175
Bygningsnr:	81092729			Antall etasjer:	9

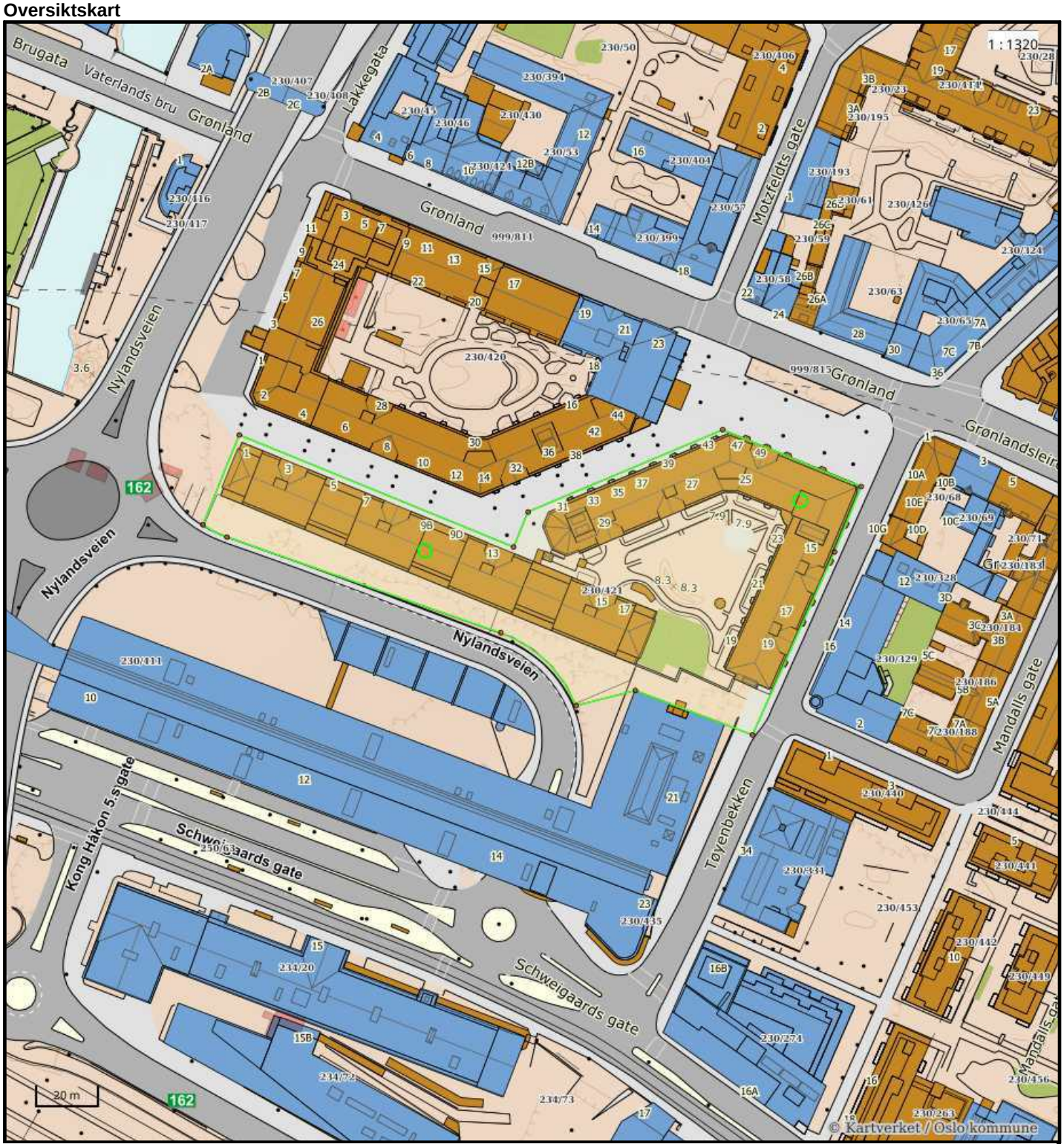
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H03	37		2 506,0		2 506,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

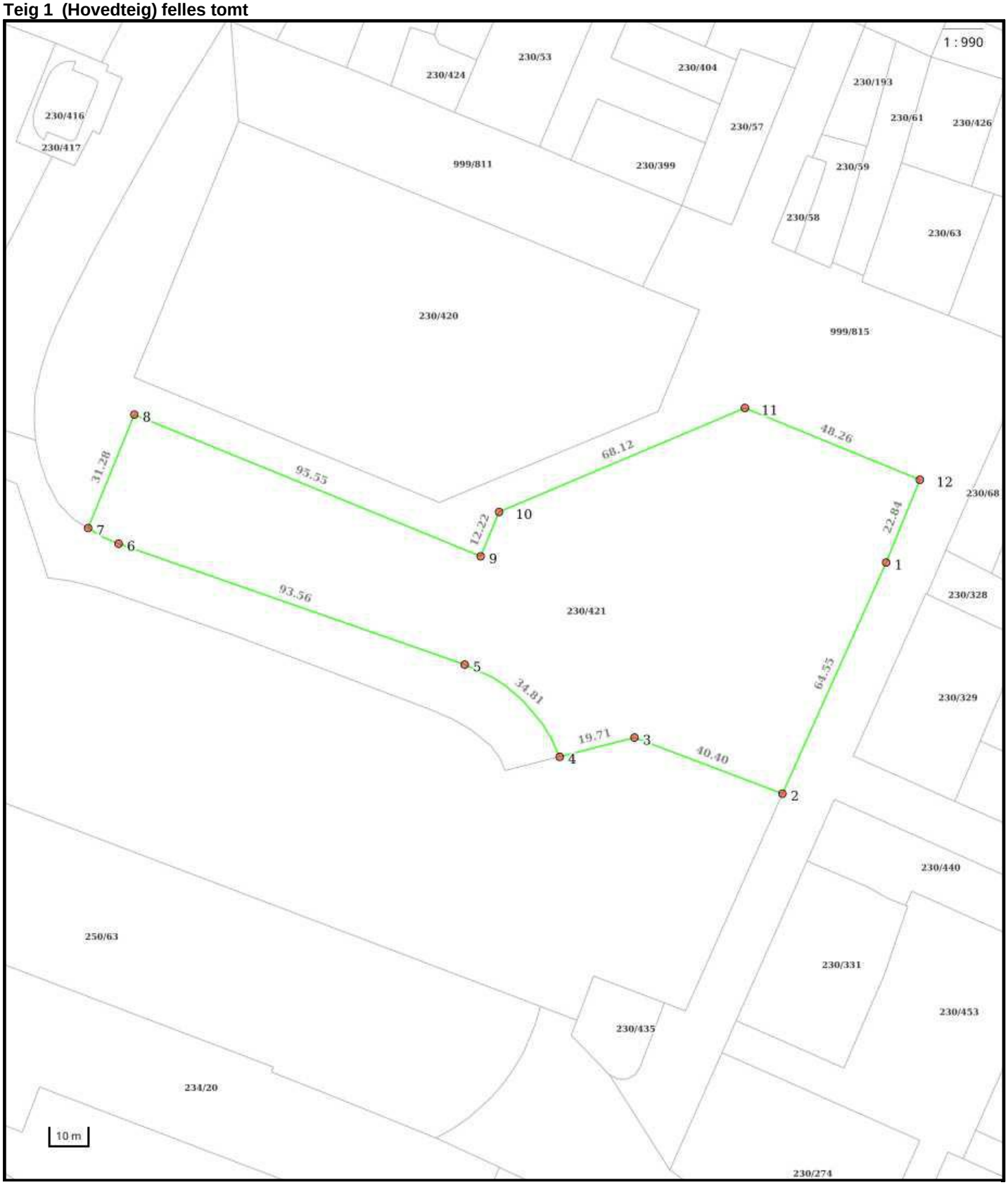
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 10 297,40m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 642 950,58	598 551,55	64,55m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 642 889,55	598 530,54	40,40m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
3	6 642 900,36	598 491,61	19,71m	Terrengmålt	8		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
4	6 642 893,80	598 473,02	34,81m	Terrengmålt	8	-40,00	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 642 914,98	598 446,78	93,56m	Terrengmålt	8		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 642 937,58	598 355,99	8,80m	Terrengmålt	8	32,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 642 940,85	598 347,85	31,28m	Terrengmålt	8		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 642 970,77	598 356,98	95,55m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 642 942,84	598 448,36	12,22m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
10	6 642 954,52	598 451,94	68,12m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
11	6 642 986,50	598 512,09	48,26m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
12	6 642 972,41	598 558,25	22,84m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Nabolagsprofil

Smalgangen 25 - Nabolaget Grønlands torg/Grønlands park - vurdert av 488 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Offentlig transport

Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	3 min 0.2 km
Oslo bussterminal i Tøyenbekken Linje 60	4 min 0.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 0.7 km
Storgata Linje 11, 12, 17, 18	9 min 0.7 km
Oslo Gardermoen	37 min

Skoler

Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	10 min 0.8 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	13 min 1 km
Møllergata skole (1-7 kl.) 194 elever, 14 klasser	14 min 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	19 min 1.6 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	20 min 1.6 km
Hersleb videregående skole	12 min
Heltberg gymnas 160 elever, 7 klasser	13 min 1 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 67/100

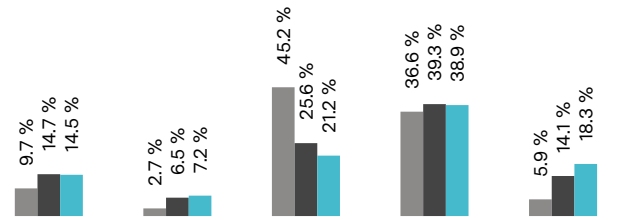
Naboskapet

Høflige 56/100

Kvalitet på skolene

Bra 56/100

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

Grønland Torg barnehage (1-5 år) 60 barn	4 min 0.3 km
Breigata barnehage (1-5 år) 25 barn	5 min 0.4 km
Mosaikk Urtehagen barnehager (3-5 å... 60 barn	5 min 0.4 km

Dagligvare

Meny Grønland	2 min
Kiwi Grønland Basar	4 min

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

Primære transportmidler

1. Gående
2. Tog/t-bane
3. Buss

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

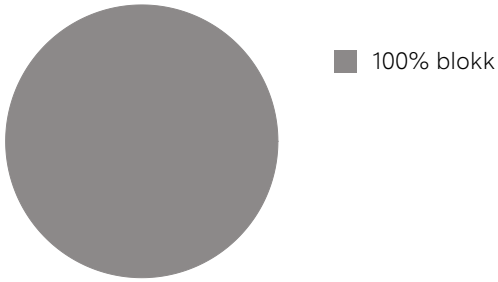
Matvareutvalg
Stort mangfold 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Sport

Jensens Have ballbinge Ballspill	3 min 0.3 km
Urtehagen balløkke Ballspill	6 min 0.5 km
Fresh Fitness Grønland	6 min
Grip Gym	6 min

Boligmasse



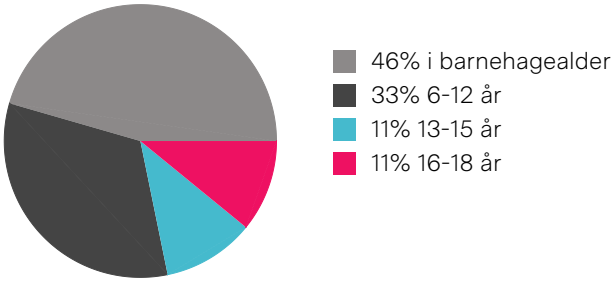
«God miks av forskjellige kulturer.»

Sitat fra en lokalkjent

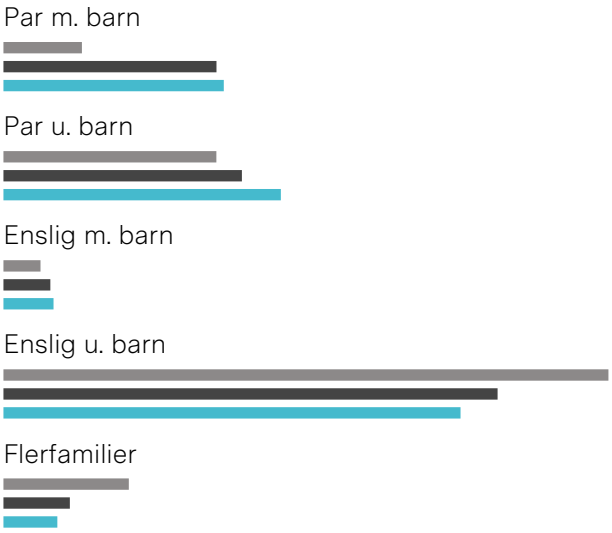
Varer/Tjenester

Grønlands Torg	2 min
Vitusapotek Grønlands Torg	2 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

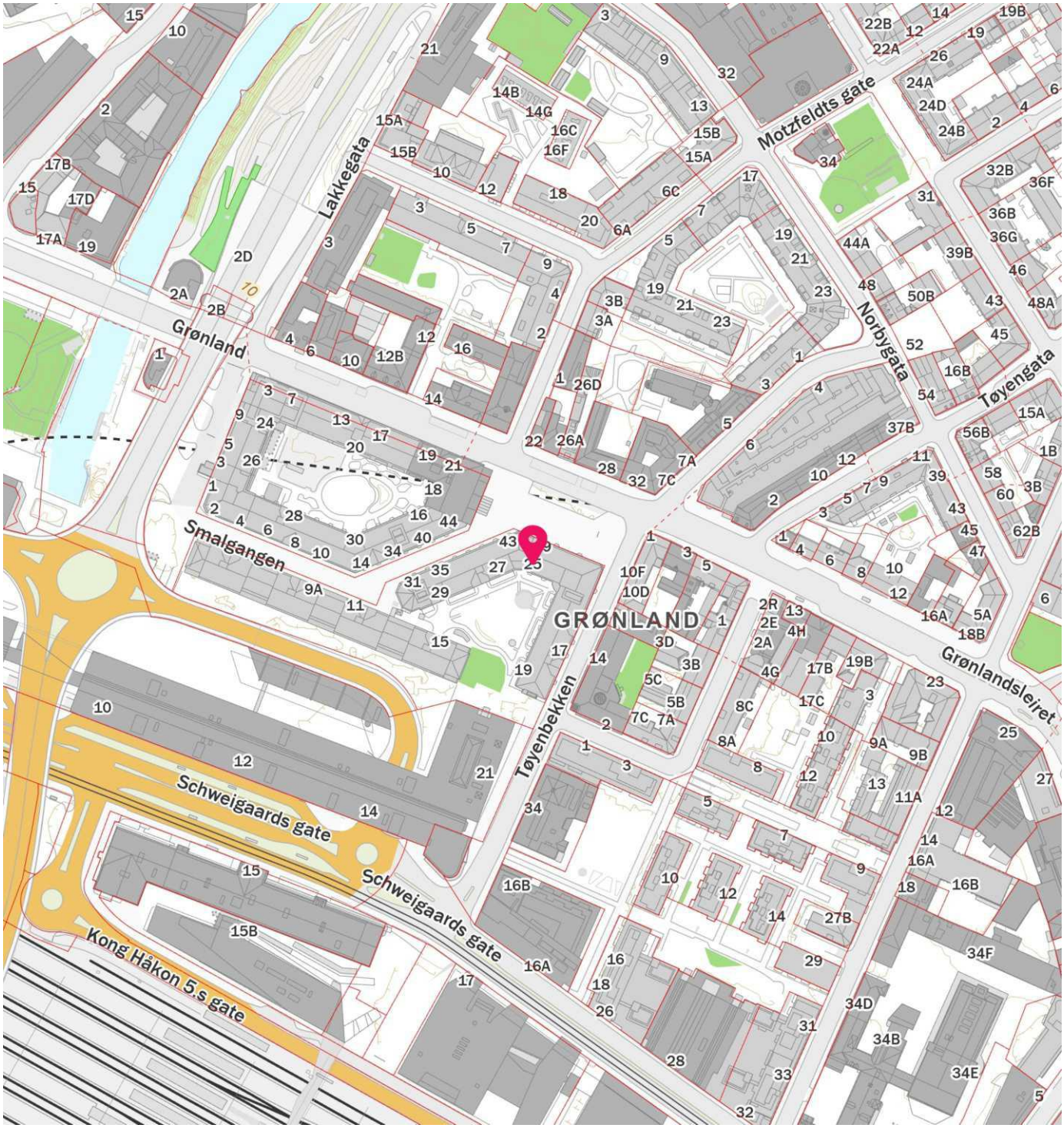


Sivilstand

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

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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Smalgangen 25, 0188 Oslo
Gnr. 230, Bnr. 421, Snr. 184, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
333260002

Meglerforetak: PrivatMegleren Stensrud | Norheim & Partnere

Saksbehandler: Tommy Stensrud

Mobil: 911 43 672

E-post: Tommy.stensrud@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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