NORDVIK

Smalgangen 11

2 soverom | 55 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Smalgangen 11

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
20	Om boligen
30	Andre vedlegg
35	Tilstandsrapport
61	Egenerklæringsskjema
217	Kontaktinfo
220	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
223	Forbrukerinformasjon om budgivning
224	Budskjema

Salgsoppgave produsert 07.08.2026









Nøkkelinformasjon

3-roms selveier med sydvestvendt balkong. Heis. Á-konto VV/fyring inkl. i felleskost. Moderniseringsbehov. Garasjeleie*

Prisantydning	**4 190 000,-**
Omkostninger	**105 840,-**
Totalpris	**4 295 840,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 730,-**
BRA-i	**55 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1990**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Smalgangen 11 - Presentert av Sindre Jonassen v. Nordvik Frogner!

3-roms med behov for oppussing. Leiligheten har to soverom, hvor ett kan rives for å lage en luftig 2-romsleilighet (se alternativ planløsning). Romslig baderom med plass til badekar, samt opplegg til vaskemaskin. Kjøkken i delvis åpen løsning. God plass til oppbevaring i entré og ekstern bod.

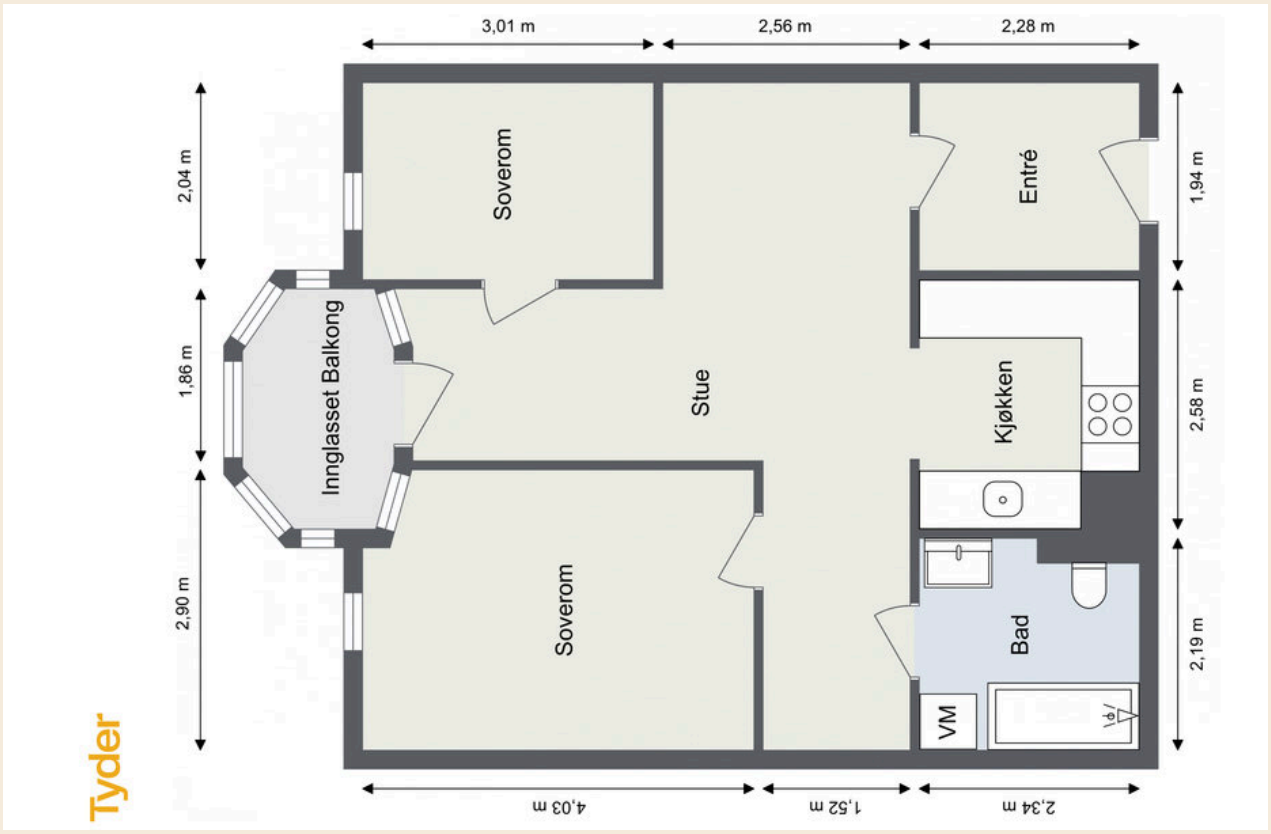
Høydepunkter:

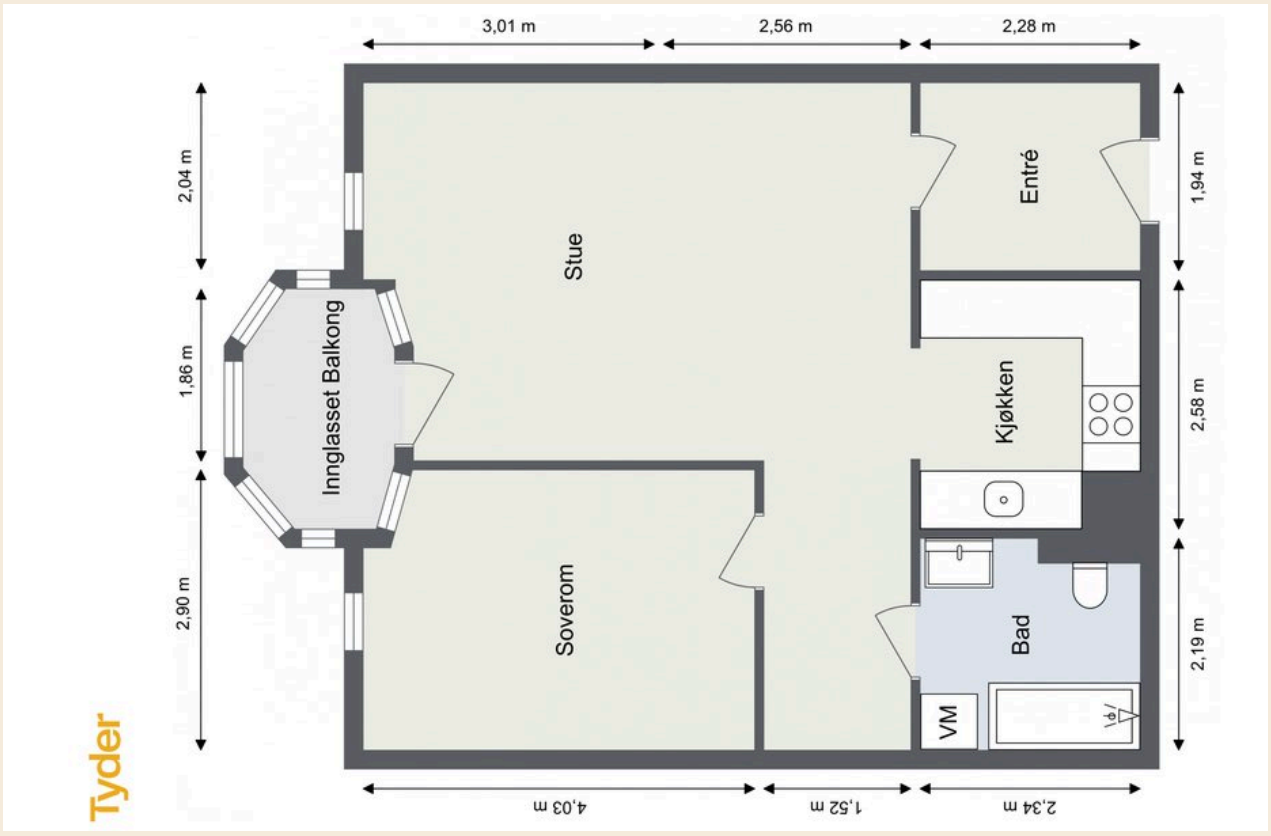
- Heis
- *Mulighet for garasjeleie i anlegg rett utenfor døren
- Sentral og attraktiv beliggenhet ved Grønlands torg
- Veldrevet sameie med fine fellesareal
- Leiligheten har behov for oppussing
- Umiddelbar nærhet til kaféer, restauranter, kollektivtransport og turmuligheter til Sørenga eller lang Akerselva

Velkommen til visning! Ta kontakt om oppsatt visning ikke passer.

Planløsning

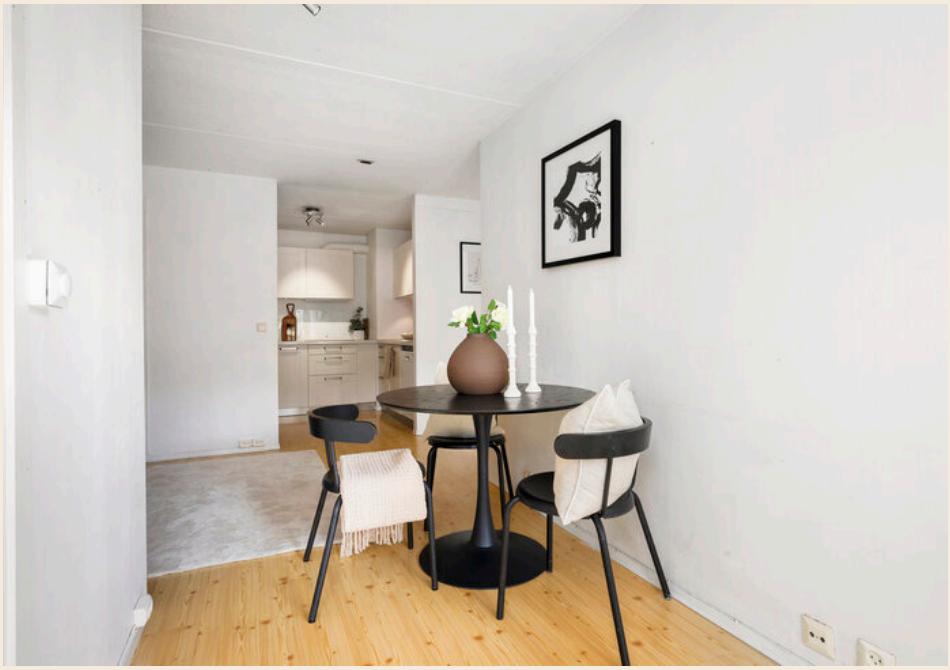
3. Etasje
BRA-i: 55 kvm
Total BRA: 58 kvm





Alternativ
plantegning

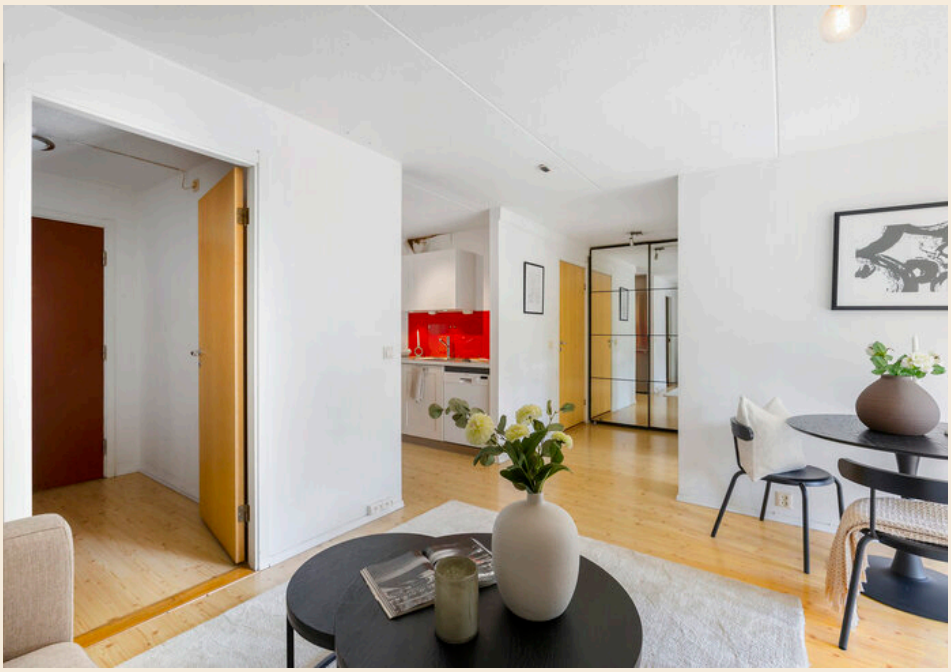
Plass til spisestue. Soverom 2 kan fjernes for å lage en større stue.



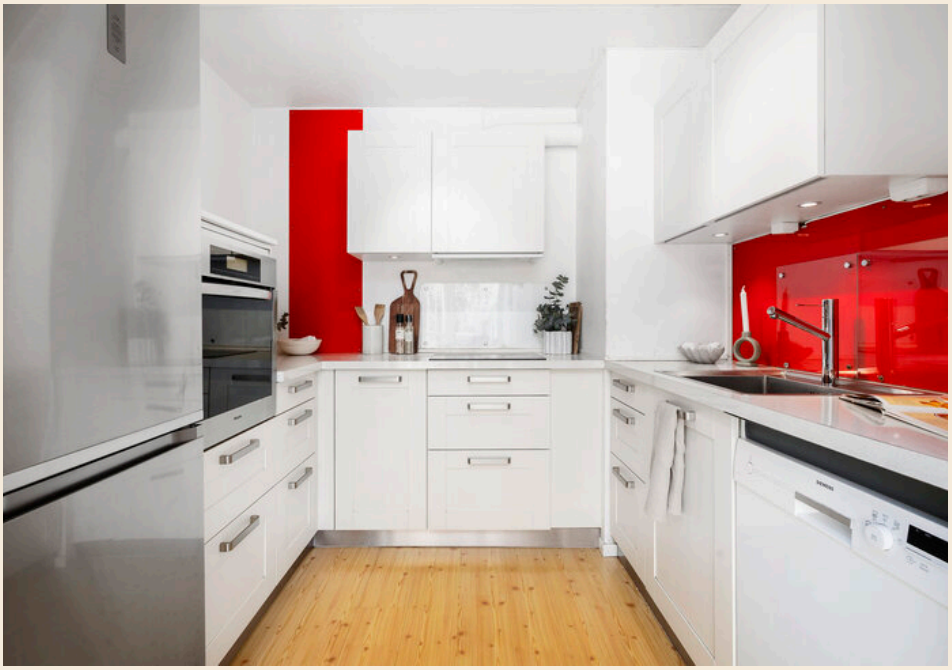


Plass til sofa i naturlig avstand fra TV med tilhørende møblement.

Kjøkkenet ligger delvis adskilt fra stuen.



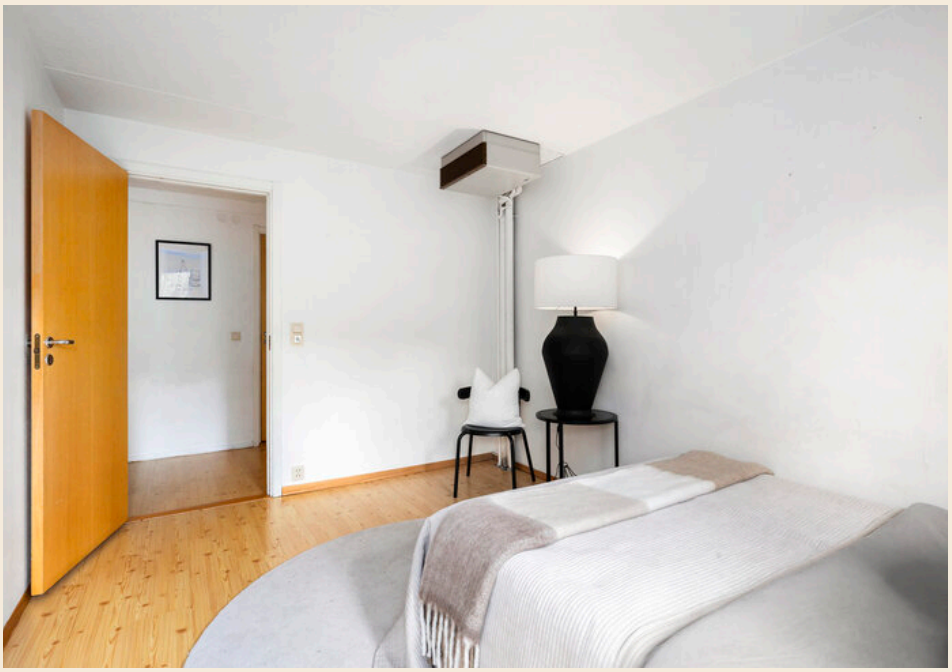
Lyst kjøkken med glatte fronter. Godt med skap- og benkeplass.





Hovedsoverommet er av svært god størrelse.

Plass til dobbeltseng, nattbord og annet soveromsmøblement.
























Normal

Sørenga og Munch brygge i Barcode har de senere årene blitt populære badeplasser under sommerhalvåret.





Grønland og Teaterplassen er knyttet til Barcode gjennom to nye gangbroer. Den ene gangbroen, Akrobaten, er kåret til Europas peneste gangbro og gir beboere på Grønland rask og enkel tilgang til sjøen og yrende restaurant- og barliv i Oslo`s nye "hotspot"

I området finner du dessuten mange av byens fineste og mest særpregede grønne lunger. Botanisk hage og Botsparken ligger rett opp i gata.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0271/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Smalgangen 11, 0188 OSLO
Gnr 230, bnr 421, snr 43 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Mikkel Heiene
Thea Heiene

Kjøpesum og omkostninger
4 190 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
104 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
105 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
118 840,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 295 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 308 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1990

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 55 kvm
BRA-e: 2 kvm
BRA-b: 3 kvm
Totalt BRA: 60 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Entré, kjøkken, soverom, stue og baderom.
BRA-b: 3 kvm. Innglasset balkong.
Total BRA: 58 kvm.

7. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Ekstern bod på loft (målt til 4 kvm gulvareal).
Total BRA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
3. etasje - 55 kvm BRA-I: Entré, kjøkken, soverom, stue og baderom.
Leiligheten disponerer én bod på loft.

Entré
Praktisk entré med plass til oppbevaring av yttertøy og sko.

Stue / Kjøkken
Lys stue med gode møbleringsmuligheter. I tillegg har du tilgang til innglasset balkong med plass til sittegruppe og mulighet for bruk store deler av året. Leiligheten kjøkken ligger delvis adskilt fra stuen. Her er det rikelig med skap- og benkeplass.

Bad
Flislagt bad med badekar, servant, vegghengt toalett og baderomsinnredning. Baderommet har vannbåren gulvvarme og opplegg for vaskemaskin. Badet har behov for oppgradering (se tilstandsrapport).

Soverom
Leiligheten har i dag 2 soverom av god størrelse. Hovedsoverommet er svært romslig med god plass til dobbeltseng, nattbord og møblement for oppbevaring. Soverom 2 kan fjernes om ønskelig for å lage en større stue (det er slik opprinnelig planløsning var).

Standard
Innvendige overflater:
- Innvendige gulv er belagt med laminatgulv.
- Veggflater er malt tapet, sparklet og malte overflater på plater og murpuss.
- Malte betongelementer i himling. Takhøyde er målt til 2,4m i stue.
- Glatte innvendige dører.

Baderom
Bad fra byggeår. Bad med flislagte overflater på gulv og vegger. Eldre sluk i metall. Baderomsinnredning og høyskap. Dusj i badekar, servant og vegghengt klosett med innebygget sisterne. Innfliset speil over servant.

Kjøkken
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Sprutplate på vegg over benkeskap ved platetopp
og skyllekum. Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål. Induksjonstopp og stekeovn er integrert i innredningen. Opplegg for vaskemaskin.

Vinduer, dører og balkong:
- Innglassert balkong i stål- og betongkonstruksjon med adkomst fra stue. Skyvbare glass montert på rekkverk.
- Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1989 og 1990.
- Entrédør i brannklasse B-30.
- Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1990.

Tekniske installasjoner:
- Ledningsnett for vann i kobber. Avløpsrør i plast og støpejern, skjult i konstruksjonen.
- Mekanisk avtrekk med ventil i bad. Friskluft via spalteventiler i enkelte vinduer. Avtrekk i kjøkken via ventilator.
- Vannbåren gulvvarme er ifølge tidligere salgsannonse lagt i følgende rom: Bad. Vannbåren varme tilknyttet radiator i soverom.
- Sikringstavle med automatsikringer, montert i entré.

Generelle opplysninger - Lyd- og støyforhold:
Boligen er oppført i 1990, og bygninger fra denne tiden har ofte svært mye dårligere lydisolasjon enn nyere boliger.
Eiendommen ligger delvis innenfor registrerte gul og rød støysone iht. kommuneplanens temakart T1 Støy. For nærmere vurdering av støynivå og eventuelle tiltak henvises til kommunens støykart og eventuelle støyfaglige utredninger. Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen under befaring.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Dokumentasjon våtrom: Badet har ikke dokumentert utførelse, og det er derfor gitt TG 2.
- Vann- og avløpsrør: Hovedstoppekran for boligen ble ikke funnet, og derfor heller ikke funksjonstestet under befaringen.. Det anbefales å etablere hovedstoppekran i leiligheten eller gjøre denne mer tilgjengelig.
- Ventilasjon: I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggene. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2.
- Vannbåren varme: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg.
- Vinduer: Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.
- Ytterdører: Ytterdørene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.
- Kjøkkeninnredning: ilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje på innredningen. Det er observert skader på enkelte fronter.
- Gulvoverflater: Tg 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker, riper og enkelte sprekker i gulvoverflater.
- Veggoverflater: Tapetover kjøkkenskap er misfarget og bærer preg av slitasje. Generelt slitte overflater.
- Himlingsoverflater: Overflatene over kjøkkenskap er misfarget.
- Innvendige dører: Det er registrert svelling av nedre del av dørblad mot bad. TG2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Helhetsvurdering bad: Badet er av eldre dato/byggeår. Eventuelt fukttett sjikt i badet gulv og vegger er eldre, og forventet levetid er oversteget. Gulvet på deler av badet har motfall i stedet for fall mot sluket. Dette er ikke i tråd med byggeforskriftene som gjaldt da badet ble bygget eller rehabilitert. Det er sprekker i fliser ved innbygget sisterne. Det ble registrert bom og/eller løse fliser på deler av gulvet. Dette er påvist ved manglende heft mot underlaget og sprekker i fugene. Utbedring/tiltak: Badet rives innvendig, og bygges opp på nytt i sin helhet. Dette inkluderer nytt sluk, membran, røropplegg, elektro, ventilasjon, overflater, etc.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Bad - Hulltaking bad

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

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.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selges eiendommen som et dødsbo?
Svar: Ja.

Har du kjennskap til eiendommen?
Svar: Nei.

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Lagt flis på flis på bad og installert badekar, ca 5(?) år siden. Arbeidet er ikke dokumentert, og antatt ufaglært.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Svar: Ja
Beskriv: Ventilasjon skal kontrolleres august 2026 som del av gjennomgang i alle leil. i regi av sameiet.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Svar: Ja
Beskriv: Det har vært tilfeller av lukt fra sluket/vannlås når det har stått tomt over lengre tid (Flere uker), som har forsvunnet ved gjennomskylling.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Svar: Ja
Beskriv: Det ble funnet noen melbiller i to skuffer vinter 2026, men det er ikke observert etter at kjøkken ble tømt umiddelbart
etter.

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Stian Hedels

Byggemåte
Bygningen er oppført i 1990.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål-, betong og bindingsverk, kledd utvendig med panel og betong.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Etaskjeskillere i betong.
- Bygningen har personheis.
- Felles varmtvann.
- Felles varmeanlegg.
- Felles trapper i betong.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger. Frittstående kjøleskap kan medfølge etter avtale.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Gebyret for utleie av seksjon kr 800 kroner pr. utleieforhold som sendes ut fra styret.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 60 døgn per år i sameiets vedtekter. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er B
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Vannbåren varme tilknyttet fjernvarmeanlegg.

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke bebodd eiendommen og kjenner ikke til årlig strømforbruk. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 730,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene fordeles slik:
Akonto fjernvarme/varmtvann kr 777,75,-
Renovasjon kr 277,16,-
Avsetning vedlikeholdsfond Bolig kr 258,00,-
Felleskost bolig kr 2 244,90,-
Internett kr 172,38,-

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.

Kommunale avgifter
Inkludert i felleskostnader.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 387 291,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 549 163,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Grønlandshagen, orgnr. 982991803

Om sameiet
Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 982 991 803 og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune, med adresse Smalgangen 1-49 og Tøyenbekken 15-19. Tomten har gårds-/bruksnummer 230/421 og et tomteareal på 10 305 kvm.

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

Sameiet Grønlandshagen og Sameiet Grønlandstunet utgjør sammen med den kommunale brosteinsbelagte gågaten Smalgangen det som betegnes som Grønlands Torg.

- En av seksjonene i gnr. 230, 421 (Sameiet Grønlandshagen) er stilt til rådighet for barnehagedrift.
- 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.
- På gnr. 230, bnr. 421 (Grønlandshagen) er det i kjelleretasjene bygget et garasjeanlegg. Dette er seksjonert i egen seksjon (parkeringsseksjonen).

Sameiet har egen nettside: www.gronlandshagen.no

Strøm og oppvarming avregnes årlig, betales akonto månedlig og gjøres opp mellom ny og tidligere eier.

Garasjen driftes av Linstow Eiendom.

For postkasseskilt og tilgang til boligperm, send e-post til post@gronlandshagen.no. Ureglementert skilting fjernes.

Ved problemer med vann eller varme, kontakt vaktmester på 22 17 75 10.

Svar på diverse spørsmål fra styret:
Har dere planlagt noen større vedlikeholdsoppgaver i nærmeste fremtid?
- Vi har et pågående større prosjekt med utskiftning av alle heiser. Ingen andre større vedlikeholdsoppgaver er planlagt.
Er det noen grunn til å anta at felleskostnader/gjeld vil øke i nærmeste fremtid?
- Nei.
Er det noen praktiske opplysninger dere synes vi burde

opplyse til nye eiere av leiligheten?
- Sameiet har vedtektsfestet en streng praksis når det gjelder korttids utleie. Det er begrenset til 60 dager per år.
Har dere noen parkeringsplass eller gjesteparkering i området?
- Det er mulig å leie parkeringsplass i parkeringshuset. Utover det har vi ingen gjesteparkeringsplasser.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.
Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Kjøper faktureres med flyttegebyr kr 800,- til sameiet for praktiske og administrative kostnader og inkl. fakturaomkostninger, totalt 894,-.

Informasjon om fellesgjeld
Ingen lån registrert for selskap pr. 04.08.2026.

Fellesformue
Kr 15 692,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. 8 489 846,-.
Underskuddet skyldes hovedsakelig økte kostnader i forbindelse med vedlikehold. Underskuddet dekkes med opptjent vedlikehold.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et underskudd på kr. 3 013 087,-.

Komplett budsjett og regnskap er vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m. Dette er vedlagt i salgsoppgaven.

Kun elektrisk/gassgrill er tillatt på balkong/terrasser.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt innenfor gjeldende lover og regler (se punkt 4.6 i sameiets husordensreglement).

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 89770746

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 10 305 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
,Tomtegrenser er ikke kontrollert.
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt.
Velkommen til visning!

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
I Smalgangen bor du nærme alt byen har å tilby. Kun et par minutter unna kan du nyte dagens første kaffekopp på Starbucks, backstube eller på Kaffebrenneriet i den gamle Brannstasjonen i Grønlandsleiret. Det finnes også et rikt utvalg av dagligvarehandler i umiddelbar nærhet, som for eksempel Kiwi, Meny og Coop Extra. Her på Grønland finner du dessuten det beste utvalget av frukt og grønt i de mange grønnsakshandlene som er spredt i gatene, hvor det bugner av frisk og eksotisk frukt og grønt samt spennende krydder og matvarer.

Like ved leiligheten finner du Teaterplassen som er Grønlands nye "piazza", hvor folk møtes. Teaterplassen har kaffebar, restauranter og populære barer og puber som Oslo Mekaniske Verksted - et av byens beste "vannhull". Her kan du møte venner til øl, spille sjakk, feire bursdager eller nyte et glass rødvin foran peisen. Du kan til og med ta med deg hvilken som helst mat fra de nærliggende takeaway-restaurantene, som leverer maten til deg kostnadsfritt, enten det er sushi, indisk eller pizza. Det er også lagt opp til en utescene for artister o.l. på torget om sommeren, og om vinteren tennes julegranen midt på plassen.

I området finner du dessuten mange av byens fineste og mest særpregede grønne lunger. Botanisk hage ligger rett opp i gata. Dette er byens kanskje aller vakreste park, perfekt sted for hyggelige søndagspikniker på plenen. Tøyenparken hvor den populære Øya festivalen

arrangeres ligger heller ikke langt unna, denne egner seg perfekt for både hygge og trening, med fine løpemuligheter. På kollen har man utsikt utover hele Oslo og bratte bakker som brukes til skihopp og aking vinterstid. I tillegg er det store grøntområder mot Ekeberg med et bredt utvalg turstier hvor du dessuten får fantastisk utsikt over byen!

Sørenga og Munch brygge i Barcode har de senere årene blitt populære badeplasser under sommerhalvåret, og ligger kun 5 minutter unna med sykkel, eller en 12 minutters spasertur. Både Sørenga og Barcode er to store satsningsområder i Oslo som virkelig har blomstret, og er en del av årsaken til at Gamle Oslo også øker voldsomt i popularitet. Grønland og Teaterplassen er knyttet til Barcode gjennom to nye gangbroer. Den ene gangbroen, Akrobaten, er kåret til Europas peneste gangbro og gir beboere på Grønland rask og enkel tilgang til sjøen og yrende restaurant- og barliv i Oslo`s nye "hotspot".

Det har med andre ord de siste årene skjedd store positive endringer i bydelen, og slik vil det også fortsette i årene fremover. Velkommen til et spennende område i rivende utvikling!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 30.11.1993. Brukstillatelse er datert 26.10.1990.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger. Disse er vedlagt salgsoppgaven. Det er registrert følgende avvik fra byggemeldte tegninger:
- Det er etablert et nytt soverom i stue. Tiltaket er ikke søknadspliktig.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er avsatt til hovedformål Bebyggelse og anlegg, fremtidig (utviklingsområde sentrumsranden og knutepunkter) i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015. Eiendommen er regulert til underformål Byggeområde for boliger (areal hvor forr. tillates i 1 et.) i reguleringsplan, S-3152, vedtatt 20.12.89.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Plan/byggesaker i nærområdet:
Reguleringssak - Saksnummer: 202103235 - Schweigaards gate 10 m.fl. (Galleri Oslo)
Hensikt: Gjenåpne Akerselva og utvikle planområdet til et flerfunksjonelt byområde med arbeidsplasser, servicefunksjoner og boliger, i tråd med Oslos overordnede byutviklingsstrategi om fortetting i knutepunkt.

Detaljregulering - Saksnummer: 201603972 - LILLETORGET 3. GNR. 208 BNR. 379
Hensikt: Hensikten er å legge til rette for oppføring av et nybygg (kontor m.m)

Detaljregulering - Saksnummer: 201510215 - Jernbanetorget 1. Detaljregulering - Nye Oslo S - ny stasjon m.m. (Stasjonsalléen, Fjordporten hotell, "Krystallen").
Hensikt: Hensikten med planforslaget er todelt. For det første åpner det for økt utnyttelse gjennom etablering av et høyhus på området der Flytogterminalen ligger i dag, samt et nytt mellombygg mellom Oslo Sentralstasjon og Østbanebygget. For det andre legger planforslaget til rette for videreutvikling av Oslo Sentralstasjon, med mål om å sikre gode stasjonsarealer for de reisende og ivareta forventede framtidige kapasitetsbehov for personstrømmer

Reguleringssak - Saksnummer: 201015299 - Biskop Gunnerus' gate 14 B - Planforslag til politisk behandling
Hensikt: Forslaget har til hensikt å omregulere eiendommen fra Offentlig bygning (postgiro- og jernbaneposthus) til byggeområde for kontor handel, bevertning, hotell, og offentlig formål.

For mer informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/230/421/43:
17.07.1990 - Dokumentnr: 43532 - Erklæring/avtale

Erkl. ang. nettstasjon nr.592 med div. best.Kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo Lysverker.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:421
Gjelder denne registerenheten med flere

27.07.1990 - Dokumentnr: 45571 - Erklæring/avtale
Oslo Kommune eller den som Ok utpeker har rett å drive barnehage utendørs begrenset til 502 m2 . Div best.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:421
Gjelder denne registerenheten med flere

27.07.1990 - Dokumentnr: 45572 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 43
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 58/41135

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Boligen ble vasket 30.07.2026 og vil ikke bli ytterligere rengjort før overtagelse med mindre annet avtales. Selger leverer eiendommen i ryddig stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Dødsbo
Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud

kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente,

behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,20% av salgssum - estimert til kr. 50 400,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører - OBOS kr. 4 375,-

Samlet skal selger betale kr. 139 200,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 9. august 2026

Ansvarlig megler
Sindre T. Jonassen, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 41389771

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

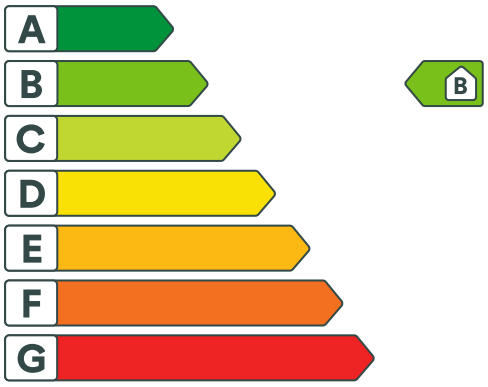
Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.



Adresse	
Smalgangen 11, 0188 OSLO	
Dato for energimerking **05.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-327170**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81092834**
Gårdsnummer **230**	Bruksnummer **421**
Seksjonsnummer **43**	Bruksenhetsnummer **H0304**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1990**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **55,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **55,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
93,69 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
93,69 kWh/m²	**8 953 kWh**



Smalgangen 11, 0188 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Smalgangen 11, 0188 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 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.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 5: 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 6: 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.

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 18: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Tyder

Tilstandsrapport

Smalgangen 11, 0188 Oslo

Befaringsdato:	Tirsdag 21. juli 2026
Utskriftsdato:	Mandag 3. august 2026
Referanse:	13911

Rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, et uavhengig fagmiljø spesialisert innen tilstandsrapporter, tekniske vurderinger og generell taksering av fast eiendom.

Navnet Tyder refererer direkte til kjernekompetansen og filosofien i vår virksomhet: å tyde, undersøke og forklare eiendommens status. Vår oppgave er å gjøre komplekse bygningstekniske forhold forståelige, og bringe klarhet i bygningens tilstand. Selskapet representerer nytenkning og innovasjon i bransjen. Vårt team av takstmenn/bygningssakkyndige innehar solid byggteknisk kompetanse og relevant erfaring.

Vi utfører tilstandsrapporter, verdivurderinger, spesialiserte skadevurderinger, reklamasjonssaker og teknisk rådgivning. Dette sikrer at alle vurderinger utføres med høy presisjon, integritet og faglig tyngde, noe som gjør Tyder AS til en etterrettelig samarbeidspartner enten det gjelder eiendomshandel, skadeoppgjør eller vedlikeholdsplanlegging.

Tyder

post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo



Stian Hedels

Oppsummering avvik

Element	Utdrag fra vurdering	Kostnadsestimat	TG 3
Helhetsvurdering bad Våtrom	Badet er av eldre dato/byggeår. Eventuelt fukttett sjikt i badet gulv og vegger er eldre, og forventet levetid er oversteget. Gulvet på deler av badet har motfall i stedet for fall mot sluket. Dette er ikke i tråd med byggeforskriftene som gjaldt ...	FRA kr. 400 000,- TIL kr. 500 000,-	Side 13

Totalt kostnadsestimat: 400 000kr - 500 000kr

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Dokumentasjon våtrom Våtrom	Badet har ikke dokumentert utførelse, og det er derfor gitt TG 2.	Side 12
Vann- og avløpsrør Tekniske anlegg	Hovedstoppekran for boligen ble ikke funnet, og derfor heller ikke funksjonstestet under befaringen.. Det anbefales å etablere hovedstoppekran i leiligheten eller gjøre denne mer tilgjengelig. I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvend...	Side 14
Ventilasjon Tekniske anlegg	I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggene. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling...	Side 15
Vannbåren varme Tekniske anlegg	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg. Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og røropplegget.	Side 15
Vinduer Bygningsdeler generelt	Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje. Det er registrert noe malingavflassing av trevirke mot utvendig del av vinduene.	Side 18
Ytterdører Bygningsdeler generelt	Ytterdørene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.	Side 18
Kjøkkeninnredning	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje på innredningen. Det er observert skader på enkelte fronter.	Side 19
Gulvoverflater	Tg 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker, riper og enkelte sprekker i gulvoverflater.	Side 19
Veggoverflater	Tapetover kjøkkenskap er misfarget og bærer preg av slitasje. Generelt slitte overflater.	Side 20
Himlingsoverflater	Overflatene over kjøkkenskap er misfarget.	Side 20

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Innvendige dører	Det er registrert svelling av nedre del av dørblad mot bad. TG2 er gitt på grunn av nevnte forhold.	Side 20

Oppgraderinger

Her beskrives vesentlige oppgraderinger, vedlikehold, tilbygging eller ombygging på boligen.
Det etterspørres dokumentasjon for de arbeider i henhold til hva det er krav om i Byggelov eller teknisk forskrift som ligger til grunn for referansenivået for den enkelte bygningsdelen. Referansenivået er i utgangspnktet byggeåret for boligen eller bygningsdelen.
Opplysninger er gitt av eier/rekvirent.

Årstall	Oppgradering
2021	Flis på flis mot gulv bad og montere badekar

Konklusjon

Leilighet med noe eldre standard.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1990, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeåret.

Mandat

Tyder har fått i oppdrag av kunde til å lage en tilstandsrapport i forbindelse med salg av leiligheten beskrevet i denne rapporten.

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Rapportens innhold, omfang og definisjoner er utformet i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og dens hovedlinjer jf. § 2-23. Det er forskriftens krav og definisjoner som ligger til grunn for vurderingene. Bransjestandarden Norsk Standard 3600 (NS 3600) benyttes som et supplerende verktøy for teknisk tilstandsanalyse. Dersom det forekommer motstrid eller uoverensstemmelser mellom retningslinjene i NS 3600 og forskriftens overordnede bestemmelser, er det alltid forskriften som har forrang ved fastsettelse av tilstandsgrader. Tilstandsgradene uttrykker bygningsdelens status målt opp mot det juridisk definerte referansenivået.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

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

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen kan enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, vesentlig slitasje eller nedsatt funksjon. TG 2 gis når bygningsdelen trenger vedlikehold/tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når bygningsdelen er eldre og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til a overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Arealer

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
7.etasje		2			4
3. etasje	55		3		
Sum	**55**	**2**	**3**	**0**	**4**
Sum BRA	**60**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
7.etasje		Ekstern bod	
3. etasje	Bad, Entré, Kjøkken, Soverom, Stue		Innglasset balkong

Kommentar til arealer:
Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen.
Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

Innglasset balkong (BRA-B): Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Mikkel Heiene
Takstmenn:	Stian Hedels
Tilstede:	Stian Hedels

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Leilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Gnr: 230 Bnr: 421 Snr: 43
Eier/Hjemmelshaver:	Reidun Heiene (død)
Eierform:	Seksjon
Eierbrøk:	58 / 41135

Boligblokk

Boligblokk

Beskrivelse: Treroms leilighet i boligblokk med en ekstern bod i 7.etasje.
Leilighet i 3. etasje med innglasset balkong.

Boligblokk - *Felles bygningsdeler*

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Beskrivelse: Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål-, betong og bindingsverk, kledd utvendig med panel og betong.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein

Innvendige bygningsdeler:
- Etaskjeskillere i betong.
- Bygningen har personheis.
- Felles varmtvann.
- Felles varmeanlegg.
- Felles trapper i betong.

Våtrom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.
Selve konstruksjons oppbyggingen er ikke kjent, med mindre den er beskrevet eller fremvist på andre måter av utførende håndverker.

Bad

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

Beskrivelse: Bad fra byggeår.
Ifølge egenerklæringsskjemaet er det montert flis på flis og installert badekar for ca. 5 år siden.

Bad - *Dokumentasjon våtrom*	TG 2
Beskrivelse:	Eksakt alder på badet er ukjent, utførelse er ukjent. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelse, og det er ikke fremvist dokumentasjon som fremkommer i dokumentasjonsoversikten i NS 3600:2025.
Vurdering:	Badet har ikke dokumentert utførelse, og det er derfor gitt TG 2.
Årsak:	Badet er bygget i en periode hvor det ikke var krav om dokumentasjon for oppussing/rehabilitering av våtrom.
Konsekvens:	Manglende dokumentasjon på bad innebærer at oppbygning og utførelse av våtrommet ikke kan verifiseres. Det kan derfor ikke utelukkes avvik ved utførelse av sluk, fallforhold, tettesjikt/membran, gjennomføringer og øvrige våtromsdetaljer. Forholdet gir økt usikkerhet knyttet til badets utførelse, tekniske tilstand og forventede levetid, og det kan ikke utelukkes skjulte feil eller avvik.

Bad - *Helhetsvurdering bad*

TG 3

Beskrivelse:	Bad med flislagte overflater på gulv og vegger. Eldre sluk i metall. Baderomsinnredning og høyskap. Dusj i badekar, servant og vegghengt klosett med innebygget sisterne. Innfliset speil over servant.
Vurdering:	Badet er av eldre dato/byggeår. Eventuelt fukttett sjikt i badet gulv og vegger er eldre, og forventet levetid er oversteget. Gulvet på deler av badet har motfall i stedet for fall mot sluket. Dette er ikke i tråd med byggeforskriftene som gjaldt da badet ble bygget eller rehabilitert. Det er sprekker i fliser ved innbygget sisterne. Det ble registrert bom og/eller løse fliser på deler av gulvet. Dette er påvist ved manglende heft mot underlaget og sprekker i fugene.
Årsak:	Membran: Ingen årsak utover normal aldring. Avviket skyldes at fallet ikke ble korrekt etablert under byggingen av badet. Sprekker i fliser kan ha flere årsaker. Vanlige årsaker inkluderer, feilaktig påføring og bruk av flislim, ujevnt underlag før flislegging, setninger i bygningskonstruksjonen, etc. Årsaken til avviket kan være feil flislim, eller feil utførelse ved påføring av flislimet. Det kan også komme av bevegelser i underlaget, eller ujevnt underlag som ikke egner seg for flislegging.
Konsekvens:	Membran: Erfaringsmessig er dette ikke en direkte feil, men risikoen for fuktskader innen kort tid er vurdert vesentlig. Avviket resulterer i en vedvarende høyere fuktpåkjenning på den underliggende konstruksjonen og øker faren for vannskader. Avviket vil føre til at flisene løsner på et større felt, og etter hvert over hele gulvet. Dette vil også legge større påkjenning på underliggende konstruksjon. Dersom gulvet har en toppmembran, innebærer dette en risiko for at også membranen kan bli skadet.
Utbedring/Tiltak:	Badet rives innvendig, og bygges opp på nytt i sin helhet. Dette inkluderer nytt sluk, membran, røropplegg, elektro, ventilasjon, overflater, etc.
Kostnadsestimat:	kr. 400 000,- til kr. 500 000,-

Har badet oppnådd forventet levetid?
Ja

Bad - *Hulltaking bad*

TG IU

Beskrivelse:	Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra kjøkkenet. Det er bindingsverk i stål, så det var ikke mulig å benytte fuktmåler i bunnsvill. Det ble filmet i åpningen. Det ble ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom
Ja

Tekniske anlegg

Varme, ventilasjons, sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varme, ventilasjons, sanitær - *Vann- og avløpsrør* TG 2

Beskrivelse:	Ledningsnett for vann i kobber. Avløpsrør i plast og støpejern, skjult i konstruksjonen.
Vurdering:	Hovedstoppekran for boligen ble ikke funnet, og derfor heller ikke funksjonstestet under befaringen.. Det anbefales å etablere hovedstoppekran i leiligheten eller gjøre denne mer tilgjengelig. I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2. Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres. Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres. Hovedstoppekran for boligen ble ikke funnet, og derfor heller ikke funksjonstestet under befaringen.. Det anbefales å etablere hovedstoppekran i leiligheten eller gjøre denne mer tilgjengelig.
Årsak:	Årsaken er normal aldring og normal slitasje.
Konsekvens:	Eldre rørinstallasjoner medfører risiko for funksjonssvikt, tette rør og lekkasjer som følge av materialtretthet, svikt i skjøter og innvendig korrosjon (rust). Siden anlegget har passert anbefalt brukstid, øker sannsynligheten for skjulte rørbrudd i vegger og etasjeskillere.

Er hovedstoppekran/kraner funksjonstestet
Nei, det er ikke kjent hvor de er

Er vanntrykket funksjonstestet?
Testet og funnet i orden

Varme, ventilasjons, sanitær - *Ventilasjon*

TG 2

Beskrivelse:	Mekanisk avtrekk med ventil i bad. Friskluft via spalteventiler i enkelte vinduer. Avtrekk i kjøkken via ventilator.
Vurdering:	I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggene. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.
Årsak:	Boligen ble opprinnelig bygget som en toroms. I dette tilfellet er det etablert et ekstra soverom i "stue". Ved å etablere et soverom uten å endre friskluft inn i oppholdsrom reduserer det luftkvaliteten i rommet.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger.

Hva slags ventilasjon er det i boligen
Mekanisk avtrekk og friskluftsventiler

Er det benyttet papir eller lignende for å undersøke om det er trekk i ventiler
Ja

Varme, ventilasjons, sanitær - *Vannbåren varme*

TG 2

Det anbefales at vannbårne varmeanlegg har jevnlig service fra fagperson, selv om dette ikke er påkrevet i boliger.

Beskrivelse:	Vannbåren gulvvarme er ifølge tidligere salgsannonse lagt i følgende rom: Bad. Vannbåren varme tilknyttet radiator i soverom.
Vurdering:	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg. Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og røropplegget.
Årsak:	Årsaken er normal aldring og normal slitasje.
Konsekvens:	Eldre røropplegg/radiatorer medfører risiko for funksjonssvikt, tette rør og lekkasjer som følge av materialtretthet, svikt i skjøter og innvendig korrosjon (rust). Siden anlegget har passert anbefalt brukstid, øker sannsynligheten for skjulte rørbrudd i vegger og etasjeskillere.

Elektriske anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Sikringstavle med automatsikringer, montert i entré.
Vurdering:	Anlegget er av eldre dato, og kan ha redusert sikkerhet og funksjonalitet. Dette kan medføre økt risiko for feil, overbelastning og behov for oppgradering eller utskifting av komponenter. For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for deler av anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Er antall sikringer er i samsvar med kursfortegnelsen
Ja

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget
Vet ikke

Er det kursfortegnelse
Ja

Løser sikringene ofte ut
Vet ikke

Har det El. tilsyn på boligen
Nei

Foreligger det samsvarserklæring på anlegget
Anlegget er fra før det ble krav om samsvarserklæring, så dette er derfor ikke relevant.

Brannvarsling

Beskrivelse:	Leiligheten er utstyrt med brannslukningsapparat.

Bygningsdeler generelt

Terrasser/balkonger

TG 1

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke
er styrkeberegnet

Beskrivelse:	Innglassert balkong i stål- og betongkonstruksjon med adkomst fra stue. Skyvbare glass montert på rekkverk.
Vurdering:	I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav. Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslaget/sameiets ansvarsområde.

Antall kvadratmeter
3

Balkongen/terrassen er bygget i følgende konstruksjon
Stål og betong

Balkongen/terrassen har adkomst fra følgende rom
Stuen

Vinduer og ytterdører

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

Vinduer og ytterdører - *Vinduer*

TG 2

Beskrivelse:	Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1989 og 1990.
Vurdering:	Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje. Det er registrert noe malingavflassing av trevirke mot utvendig del av vinduene.
Årsak:	Årsaken er normal aldring og normal slitasje.
Konsekvens:	Vinduene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc.

Er det like vinduer i hele boligen
Nei, alder på vinduer er varierende

Er vinduene funksjonstestet under befaringen
Ja, det er utført stikkprøver med funksjonstesting av enkelte vinduer

Er noen av vinduene synlig punktert
Nei

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører*

TG 2

Beskrivelse:	Entrédør i brannklasse B-30. Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1990.
Vurdering:	Ytterdørene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.
Årsak:	Årsaken er normal aldring og normal slitasje.
Konsekvens:	Ytterdørene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc.

Er dørene funksjonstestet under befaringen
Ja

Kjøkkeninnredning

TG 2

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

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Sprutplate på vegg over benkeskap ved platetopp og skyllekum. Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål.
Vurdering:	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje på innredningen. Det er observert skader på enkelte fronter.
Årsak:	Innredningen er av eldre dato og har vesentlig slitasje. Årsaken til skadene er ikke kjent.
Konsekvens:	Det er ikke vurdert som risiko for større konsekvenser av forholdet.

Har det blitt målt med fuktindikator i innredningen under kummen
Ja, og det ble ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Kjøkkeninnredning - *Hvitevarer kjøkken*

TG IU

Beskrivelse:	Induksjonstopp og stekeovn er integrert i innredningen. Opplegg for vaskemaskin.
Vurdering:	Hvitevarer er elektriske komponenter, som erfaringsmessig har svært varierende levetid. Det er derfor ikke utført tilstandsvurdering. Beskrivelsen er derfor en opplysning av hva som er montert, uavhengig av tilstanden.

Etasjeskiller

TG 1

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

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue/kjøkken og soverom (stort).
Vurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 15 mm over en lengde på 2 m og mindre enn 30 mm på hele gulvets lengde, og er derfor vurdert til TG 1.

Gulvoverflater

TG 2

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med laminatgulv.
Vurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker, riper og enkelte sprekker i gulvoverflater.
Årsak:	Årsaken er alder og normal bruksslitasje.
Konsekvens:	Det er ikke vurdert som risiko for større konsekvenser av forholdet.

Veggoverflater

TG 2

Beskrivelse:	Malt tapet, sparklet og malte overflater på plater og murpuss.
Vurdering:	Tapetover kjøkkenskap er misfarget og bærer preg av slitasje. Generelt slitte overflater.
Årsak:	Årsaken til skadene er ikke kjent.
Konsekvens:	Det anbefales videre undersøkelser av forholdet over kjøkkenskap, hvis forholdet ikke undersøkes nærmere kan det være risiko for større konsekvenser av forholdet.

Himlingsoverflater

TG 2

Beskrivelse:	Malte betongelementer.
Vurdering:	Overflatene over kjøkkenskap er misfarget.
Årsak:	Årsaken til skadene er ikke kjent.
Konsekvens:	Det anbefales videre undersøkelser av forholdet, hvis forholdet ikke undersøkes nærmere kan det være risiko for større konsekvenser av forholdet.

Himlingshøyde målt under befaringen
2.4 m.

Hvilket/hvilke rom ble det målt i
Entrè

Innvendige dører

TG 2

Beskrivelse:	Glatte innvendige dører.
Vurdering:	Det er registrert svelling av nedre del av dørblad mot bad. TG2 er gitt på grunn av nevnte forhold.
Årsak:	Følge av fuktpåvirkning av vanndamp fra dusjing.
Konsekvens:	Redusert funksjon og videre skadeutvikling dersom fuktbelastningen vedvarer.

Andre forhold uten tilstandsvurdering

Generelle opplysninger

Beskrivelse:	Lyd- og støyforhold: Boligen er oppført i 1990, og bygninger fra denne tiden har ofte svært mye dårligere lydisolasjon enn nyere boliger. Eiendommen ligger delvis innenfor registrerte gul og rød støysone iht. kommuneplanens temakart T1 Støy. For nærmere vurdering av støynivå og eventuelle tiltak henvises til kommunens støykart og eventuelle støyfaglige utredninger. Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen under befaring.

Lovlighet

Beskrivelse:	Boligens godkjente plantegninger samsvarer delvis med dagens planløsning. Det er etablert et ekstra soverom i tidligere stue.

Dokumentasjon

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

Beskrivelse:	Det er ikke utført arbeid i leiligheten i de siste 5 årene. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførende arbeid i leiligheten.

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling.
Det anbefales på generelt grunnlag å utføre radonmåling, dersom dette ikke allerede er gjort. I utleieboliger er det krav om radonmåling.
Radonmåling kan gjøres selv, eller ved en innleid profesjonell aktør.

Beskrivelse:	Det er ukjent om at det er utført radonmåling. Leiligheten ligger i byggets 3.etasje.
Vurdering:	Iht. NGU Radon aktsomhetskart er det registrert særlig høy aktsomhet for radon i området boligen ligger. Forhøyde radonforekomster som ikke er oppdaget utgjør en helserisiko. På generelt grunnlag anbefales det å utføre radonmåling, for å kartlegge om det bør utføres tiltak for å redusere nivået av radon.

Brannskille

Her undersøkes det om det er åpenbare avvik i brannskillet mot fellesareal og naboboliger. Referansenivået for vurderingen er byggeåret.
I eldre bygninger ble det ikke etablert brannskiller slik forskriftene krever i dag, men det ble likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette ble gjort i form av murpuss i himlinger, gjennomgående inner- og yttervegger i murverk, og etasjeskillere isolert med stubbloftsleire. Ved denne typen byggeskikk blir det normalt ikke opplyst at slike forhold er åpenbare avvik.

Beskrivelse:	Brannskille i mellom boliger og fellesarealer.
Vurdering:	Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
El. tilsyn			Ukjent
Godkjente plantegninger	20-07-2026	Godkjente byggetegninger datert 1990 er mottatt	Mottatt
Egenerklæring	20-07-2026	Signert egenerklæringsskjema datert 16.07.2026 er mottatt	Mottatt
Nøkkelbefaring	21-07-2026	Befaring med utlånt nøkkel, info er hentet fra selgers egenerklæringsskjema	

Forutsetninger

Tilstandsrapport
RAPPORTENS FORUTSETNINGER — Tilstandsrapport bolig (NS 3600:2025)

Rapportens art og omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og tilfredsstiller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), sist endret 16. desember 2025. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand på befaringstidspunktet og er ment som informasjonsgrunnlag ved omsetning av bolig.

Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak, konsekvens og anbefalt tiltak for avvik med TG2 eller TG3. For bygningsdeler med TG3 angis estimert utbedringskostnad, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22.

Tyder AS er ikke ansvarlig dersom eier har holdt tilbake informasjon, gitt uriktig eller misvisende informasjon om feil og mangler.

Mandatavgrensning

Rapportens omfang følger kravene i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, og omfatter de rom og bygningsdeler som standarden og forskriften krever undersøkt. Bygningsdeler eller forhold som ikke er eksplisitt omfattet av mandatet eller standarden, er ikke vurdert, og det kan ikke utledes noen konklusjon om slike forhold fra rapportens innhold. Dersom rapporten ikke omtaler en bestemt bygningsdel eller et bestemt forhold, innebærer dette ikke at forholdet er vurdert som tilfredsstillende. Tyder AS påtar seg intet ansvar for forhold som faller utenfor mandatet.

Undersøkelsesnivå og metode

Undersøkelsene er basert på det som er visuelt observerbart, jf. forskrift til avhendingslova § 2-1. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjoner ut over hulltak i henhold til forskriftens krav, og det er ikke utført destruktive undersøkelser med mindre annet fremgår av rapporten.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler eller eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon angis med TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt).

Bærekraft og klimarobusthet

Bærekraftsvurderinger er innarbeidet i kriteriene for tilstandsgrad iht. NS 3600:2025. Rapporten kan inneholde veiledende vurdering av boligens klimarobusthet og boligens positive kvaliteter der dette er relevant.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet i tråd med NS 3600:2025. Dette omfatter blant annet ulovlige forhold, avvik fra gjeldende regelverk, fare for personskade og helsefarlige stoffer.

Dokumentasjon

Selger/oppdragsgiver plikter å fremlegge tilgjengelig dokumentasjon om boligen i henhold til oversikten i NS 3600:2025, herunder tegninger, ferdigattest/brukstillatelse, FDV-dokumentasjon, dokumentasjon på membran og utførelse av våtrom, og opplysninger om utførte arbeider, skader og vedlikehold. Rapporten baseres delvis på opplysninger fra selger; Tyder AS er ikke ansvarlig for uriktige eller ufullstendige opplysninger gitt av selger. I tilfeller hvor disse dokumentene ikke foreligger kommenteres det i rapporten.

Gyldighet og bortfall av ansvar

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år regnet fra det tidspunkt kjøperen binder seg til kjøpet, jf. forskrift til avhendingslova § 1-5. Etter utløp av gyldighetsperioden kan rapporten ikke påberopes som grunnlag for krav mot Tyder AS, og ethvert ansvar for rapportens innhold bortfaller i sin helhet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-7 eller kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Kjøperen anses å kjenne til omstendigheter som tydelig fremgår av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd.

Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette må gjøres før rapporten anvendes eller tas i bruk.

Ansvarsbegrensning

Tyder AS' erstatningsansvar for feil eller mangler i rapporten er begrenset som følger: Ved alminnelig uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til det dobbelte av honorarets størrelse for det aktuelle oppdraget. Ved grov uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til gjeldende forsikringssum under Tyder AS' profesjonsansvarsforsikring på skadetidspunktet.

Undersøkelse av kjøper

Potensiell kjøper av boligen må sette seg nøye inn i tilstandsrapporten og gjøre egne undersøkelser på eiendommen før det avtales kjøp.

Kjøper må være oppmerksom på at tilstandsrapporten ikke erstatter egen undersøkelsesplikt, og at kjøperen etter avhendingslova § 3-10 anses å kjenne til forhold som fremgår av rapporten.

Erfaring- og kompetansekrav

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder og kravene til kompetanse og uavhengighet i NS 3600:2025. Takstmannen skal opptre uavhengig og uten egeninteresse i handelen.

Rettigheter

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for. Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS. Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Mikkel Heiene	9578-5999-4-2932181	2026-07-16 22:21:42
Thea Heiene	9578-5999-4-2508769	2026-07-16 20:28:15

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
16. juli 2026

Oppdragsnummer
14-0271/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Smalgangen 11, 0188 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Mikkel Heiene, Thea Heiene

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. juli 2015

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Reidun Heiene

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 89770746
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Lagt flis på flis på bad og installert badekar, ca 5(?) år siden. Arbeidet er ikke dokumentert, og antatt ufaglært

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

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Ventilasjon skal kontrolleres august 2026 som del av gjennomgang i alle leil. i regi av sameiet.

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

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Det har vært tilfeller av lukt fra sluket/vannlås når det har stått tomt over lengre tid (Flere uker), som har forsvunnet ved gjennomskylling.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Det ble funnet noen melbiller i to skuffer vinter 2026, men det er ikke observert etter at kjøkken ble tømt umiddelbart etter.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Det finnes en tidligere salgsoppgave med areal

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du 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/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 14-0271/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Thea Heiene	2026-07-16	Mikkel Heiene	2026-07-16

Identifikasjon

Thea Heiene

Identifikasjon

Mikkel Heiene

Signicat

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

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Sindre Trovåg Jonassen
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: s.jonassen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 14-0271/26 . Vår ref.: 5862-1-043 Dato: 04.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Grønlandshagen
Organisasjonsnr:	982991803
Seksjonseier:	Heiene (bo), Reidun
Medeier:	
Leilighetsnummer:	043
Adresse:	Smalgangen 11, 0188 OSLO
Seksjonsnummer:	43
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: 3 730,18,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto fjernvarme/varmtvann	777,75	
Renovasjon	277,16	
Avsetning vedlikeholdsfond Bolig	258,00	
Felleskost bolig	2 244,90	
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:	1 630,-
Fradragsberettigede kostnader:	5,-
Annen formue:	15 692,-
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

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-ZAZW0-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

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:

_____

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.

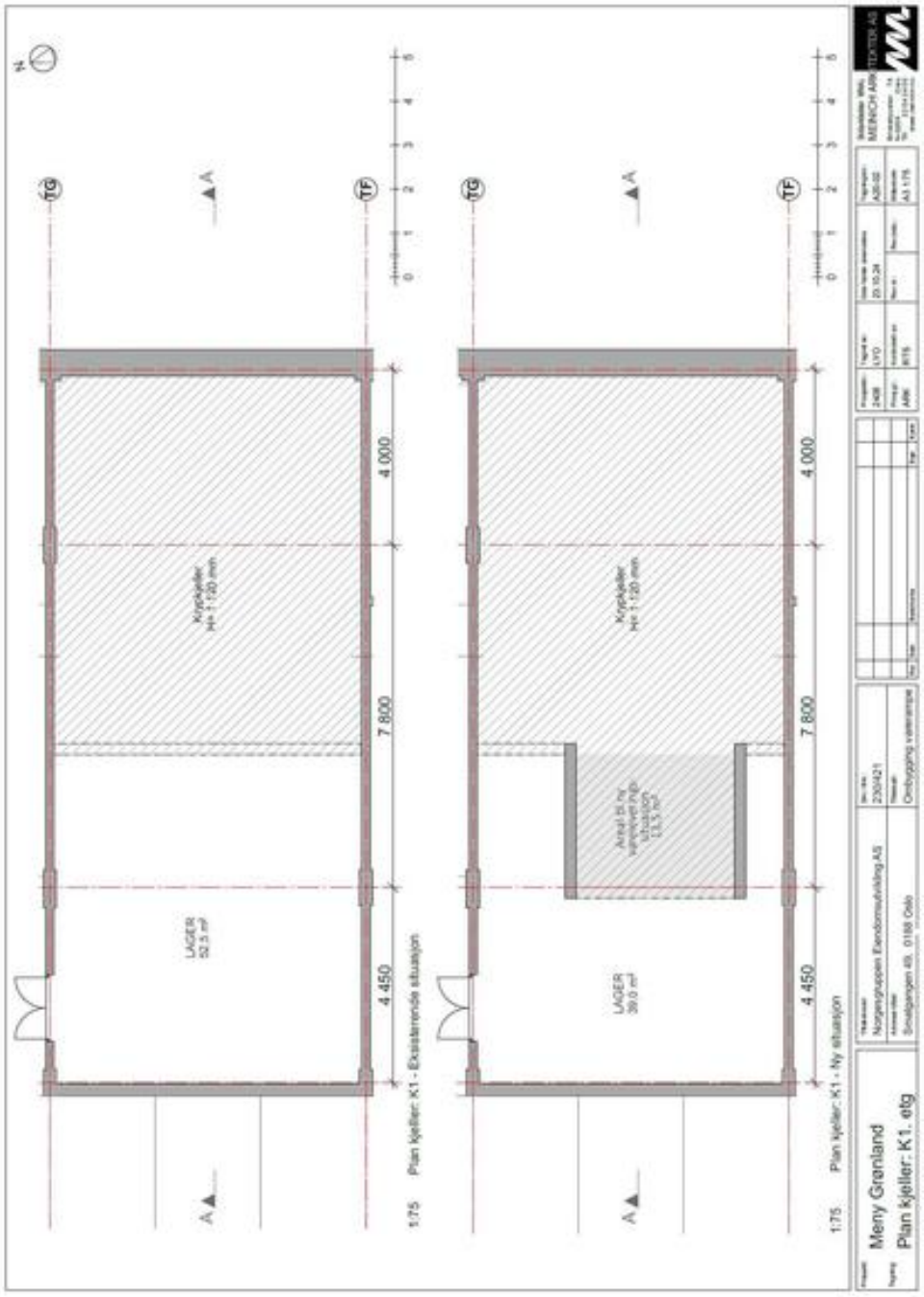
3. **Arealer merket med gult.**

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.

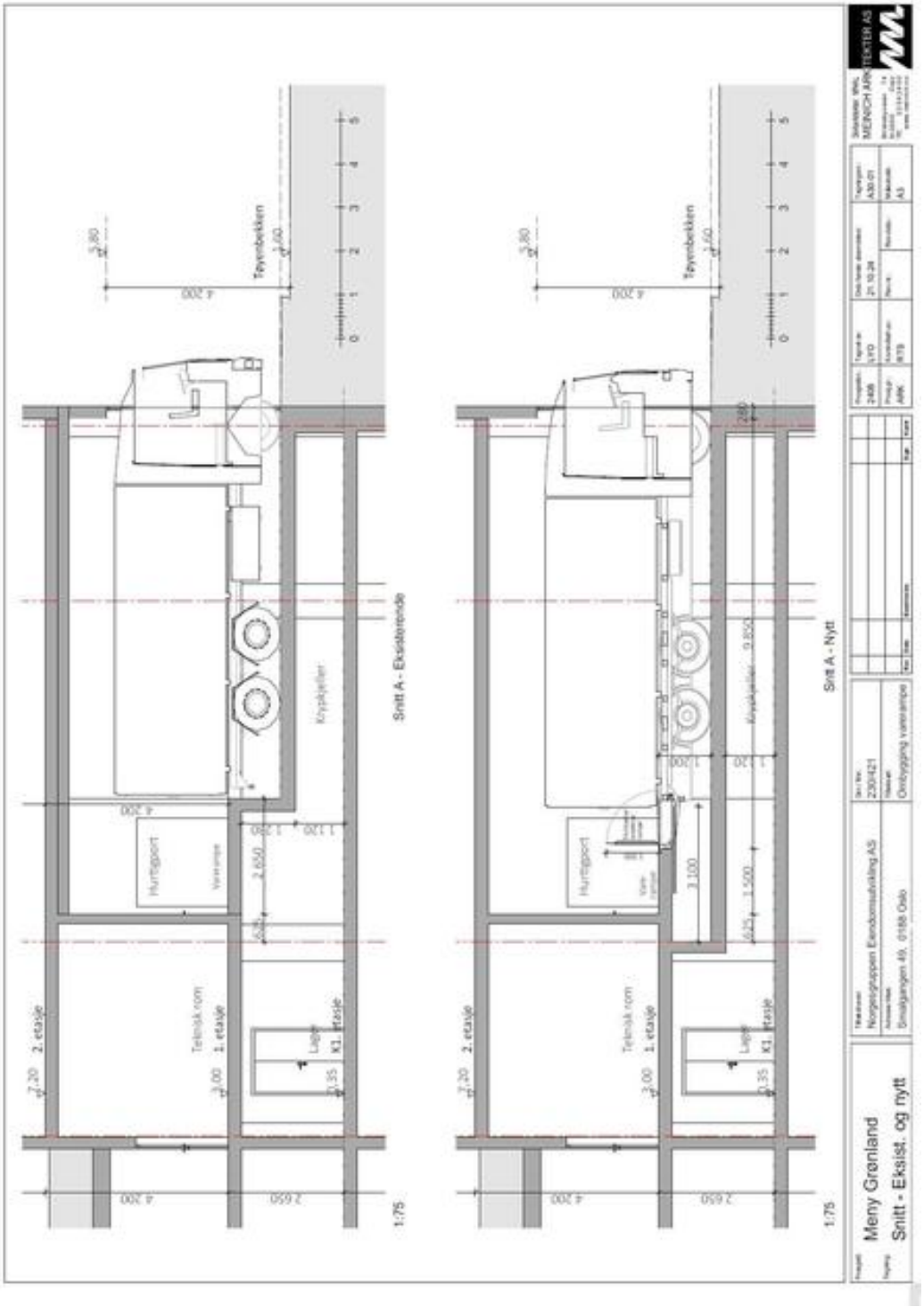
Oslo, den 1. desember 1994

Grønland Bilpark AS

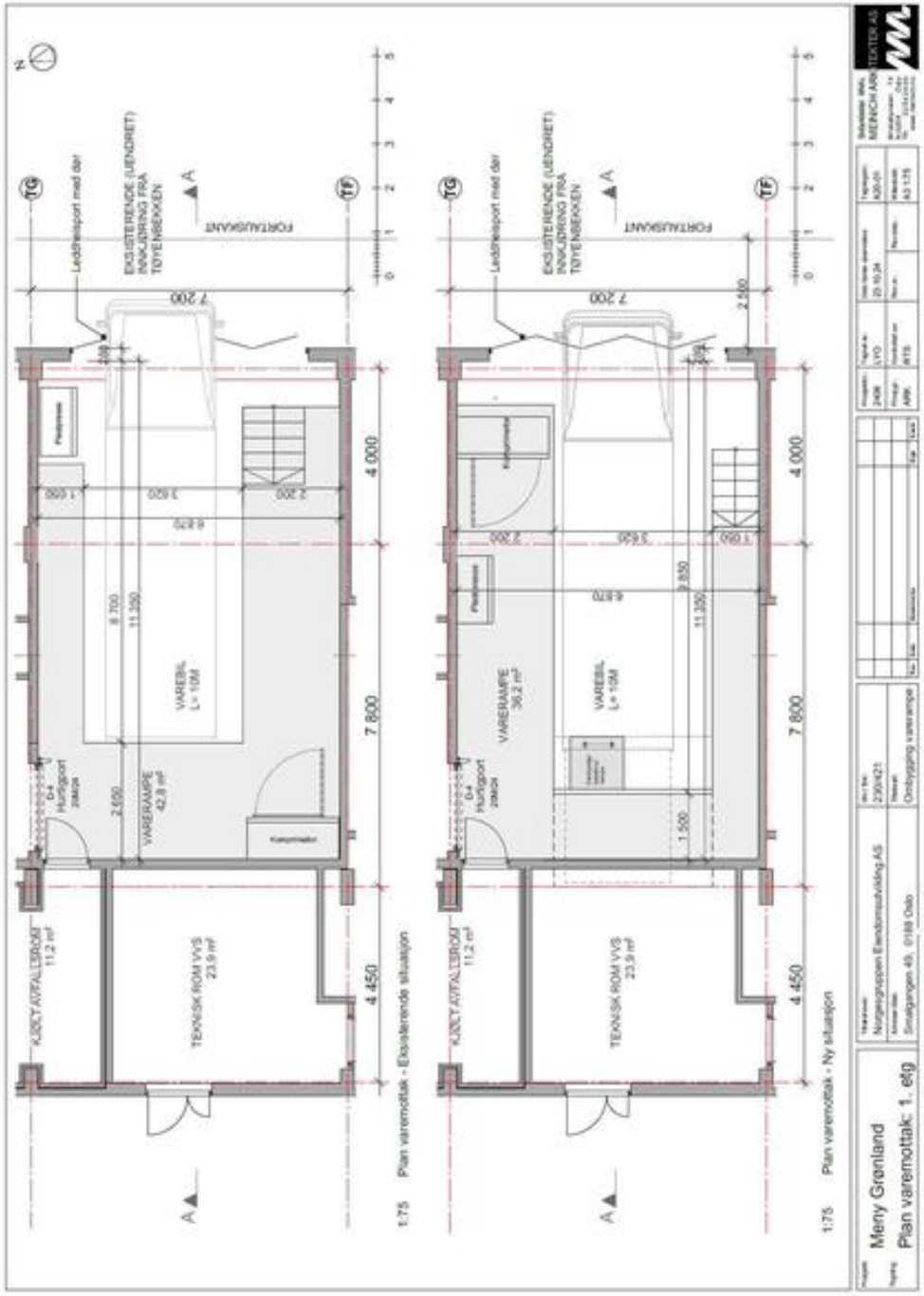
BILAG 2:


Meny Grønland
Plan kjeller: K1. etg
Plan kjeller: K1 - Eksisterende situasjon
Plan kjeller: K1 - Ny situasjon
LAGER
52.5 m²
LAGER
39.0 m²
4 000
7 800
4 450

BILAG 3:


Snitt A - Eksisterende
Snitt A - Nytt
Meny Grønland
Snitt - Eksist. og nytt
1:75
1:75

BILAG 4:


Meny Grønland
Plan varemottak: 1. etg
Plan varemottak - Eksisterende situasjon
Plan varemottak - Ny situasjon
1:75
1:75
VARERAMPE
42,8 m²
VARERAMPE
39,2 m²
VARERAMPE
L= 10M
TEKNISK ROM VVS
23,9 m²
KJØLT AVFALLSROM
11,2 m²
FORTAUSKANT
EKSISTERENDE (UENDRET) INNKJØRING FRA TØYENBEKKEN
Ledd/rekkport med dør
7 200
4 000
7 800
4 450

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

SAMEIET GRØNLANDSHAGEN 982991803 Norge

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

Vedlegg 4

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

Vedlegg 4 4156170Oslo 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

Vedlegg 4 4256170Oslo 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 4356170Oslo 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.

Vedlegg 4 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

4656470Oslo 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

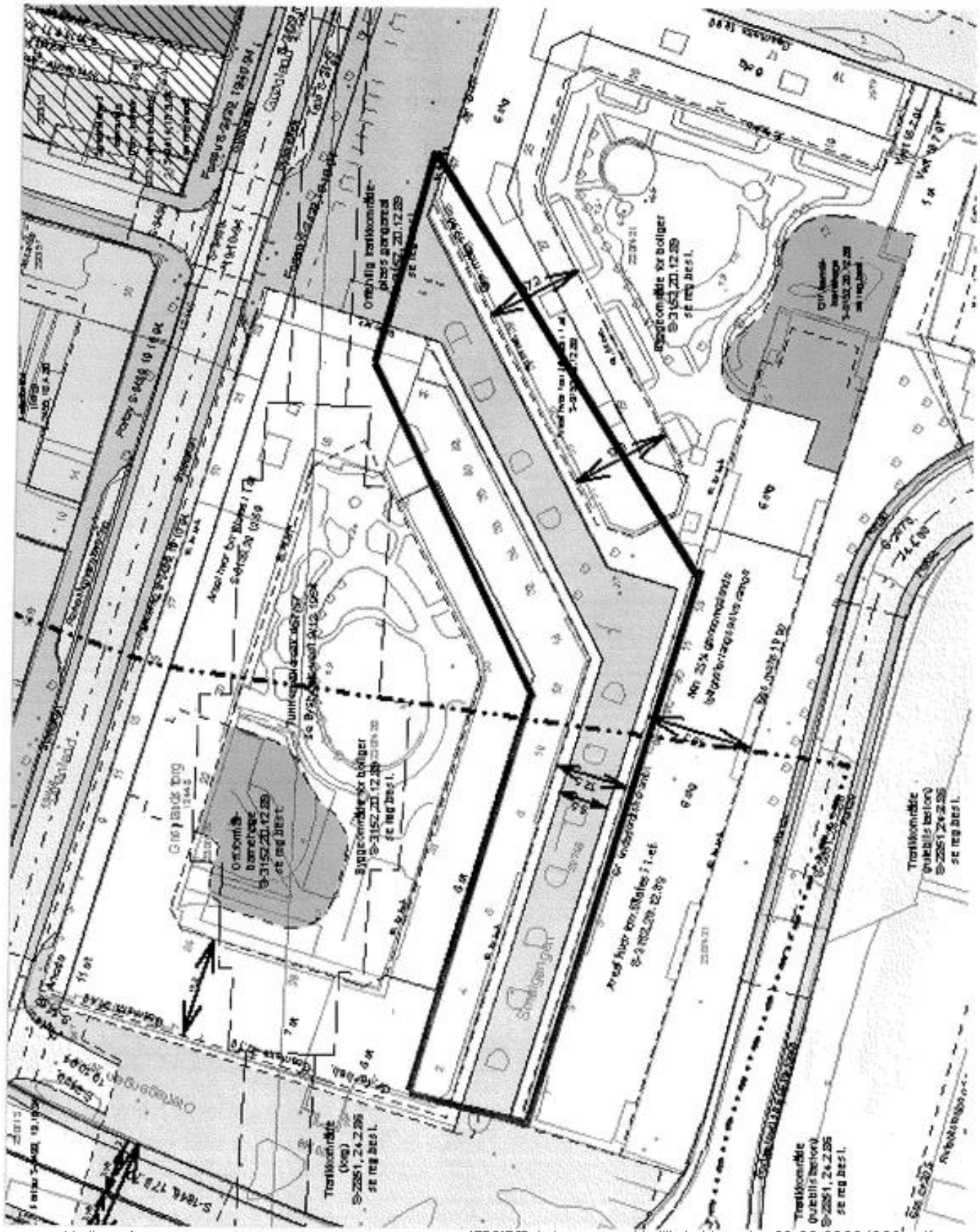
Smalgangen:

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

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

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

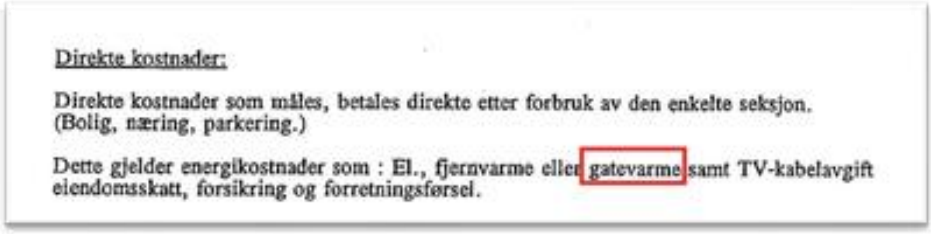
Nedenfor oppsummeres den historikk vi som forslagsstillere foreløpig har klart å finne tilbake til.

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.

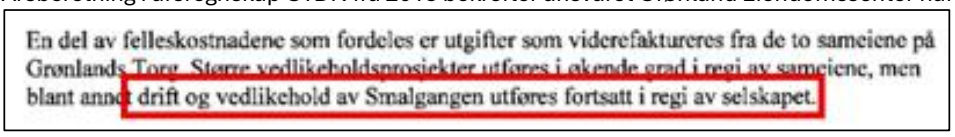
Fordelingsnøkkel (2004) forretningsfører USBL for begge sameier i GTSS-perioden viser hvordan gatevarme fordeles 100 % på næring igjen fordelt mellom sameiene (52,89 % Grønlandshagen og 47,11 % Grønlandstunet) (utdrag):

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

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

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.

<u>Seksjonseiers habilitet</u>

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.

<u>Stemmeregler</u>

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

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

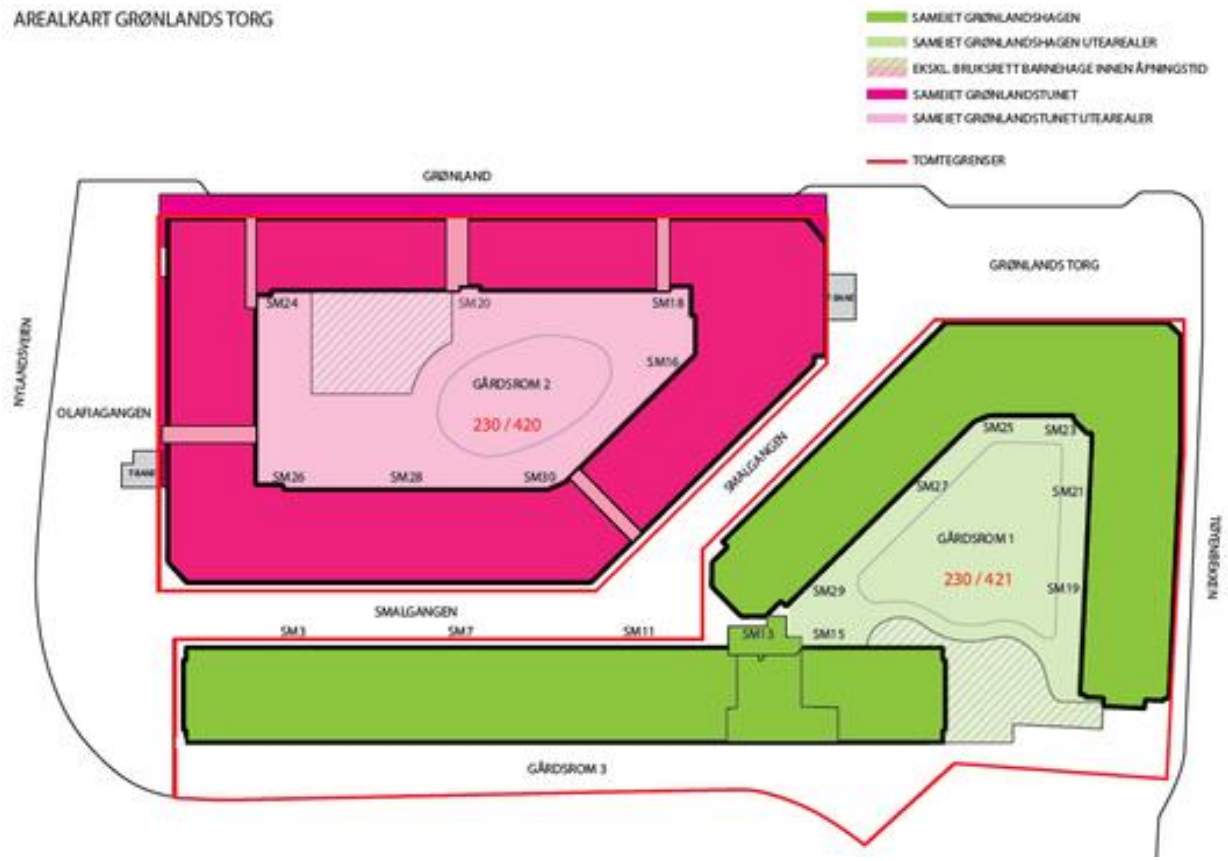
Styret i sameiet kan iverksette kameraovervåking av fellesarealene i det omfang det finner nødvendig. Overvåkingen skal følge gjeldende lov og regelverk.

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

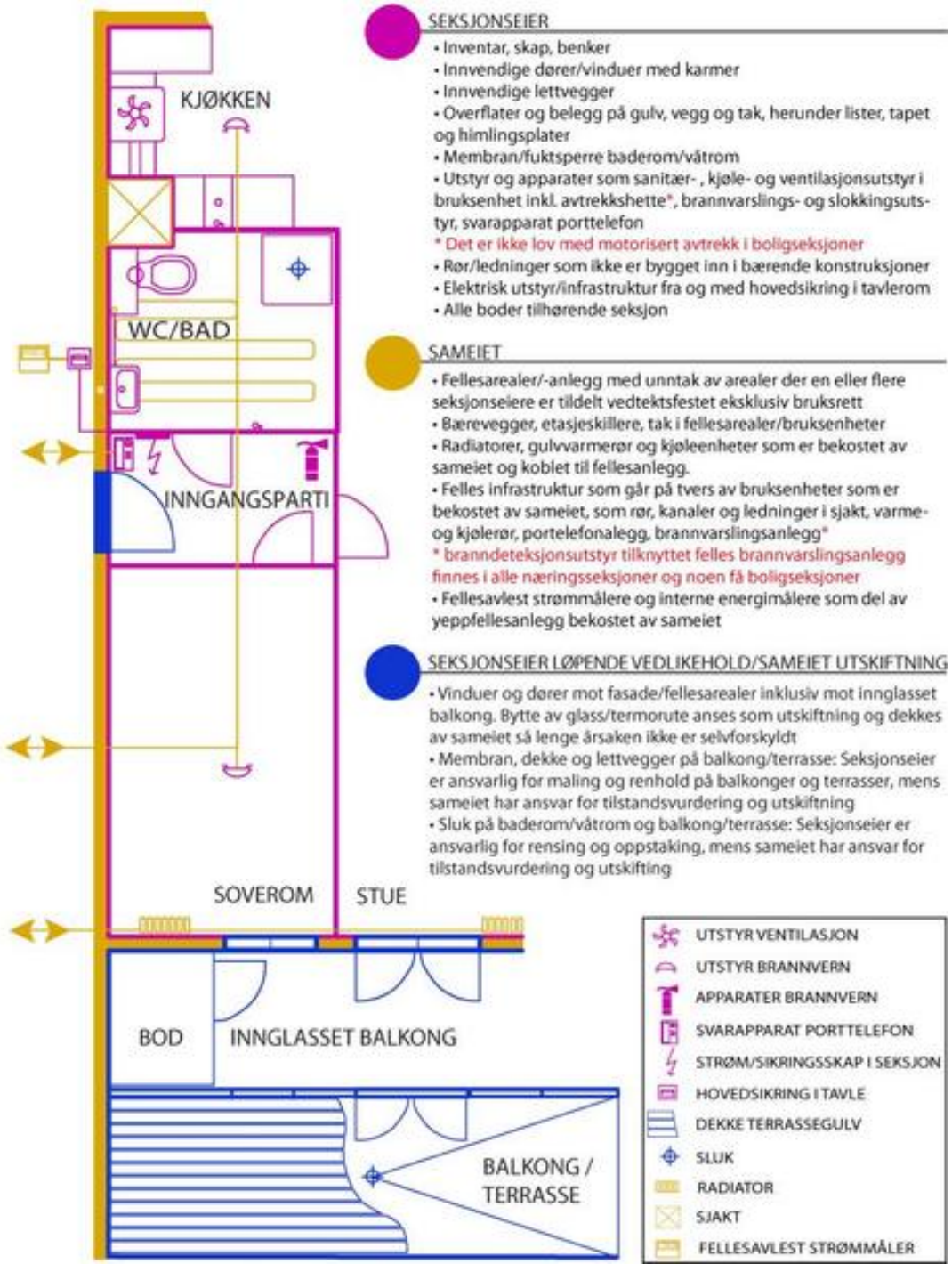
**) Sameieseksjon 310 inngår ikke i sameiebrøk.*

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:



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

Sameiet Grønlandshagen – Ekstraordinært årsmøte desember 2024.

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%)**

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.

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

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.

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

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.

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

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.

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

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

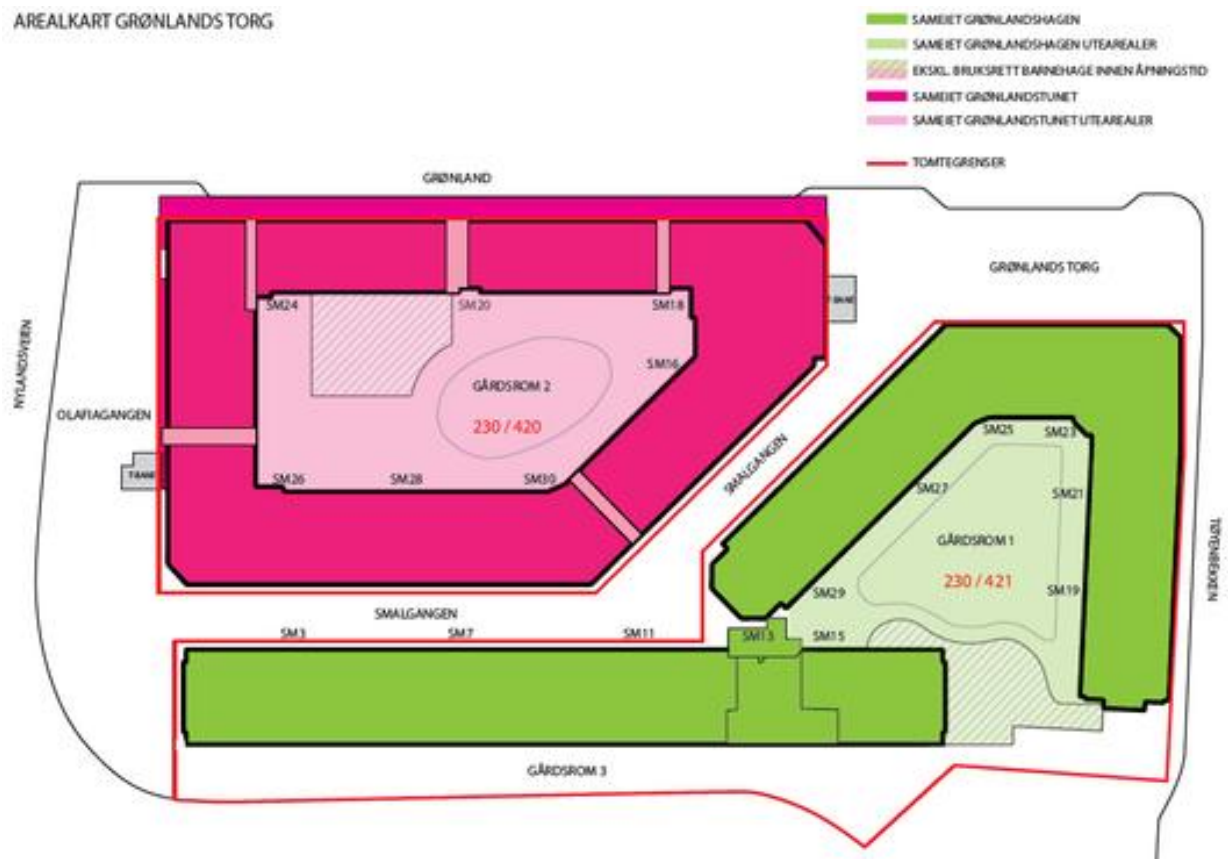
Styret i sameiet kan iverksette kameraovervåking av fellesarealene i det omfang det finner nødvendig. Overvåkingen skal følge gjeldende lov og regelverk.

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.*

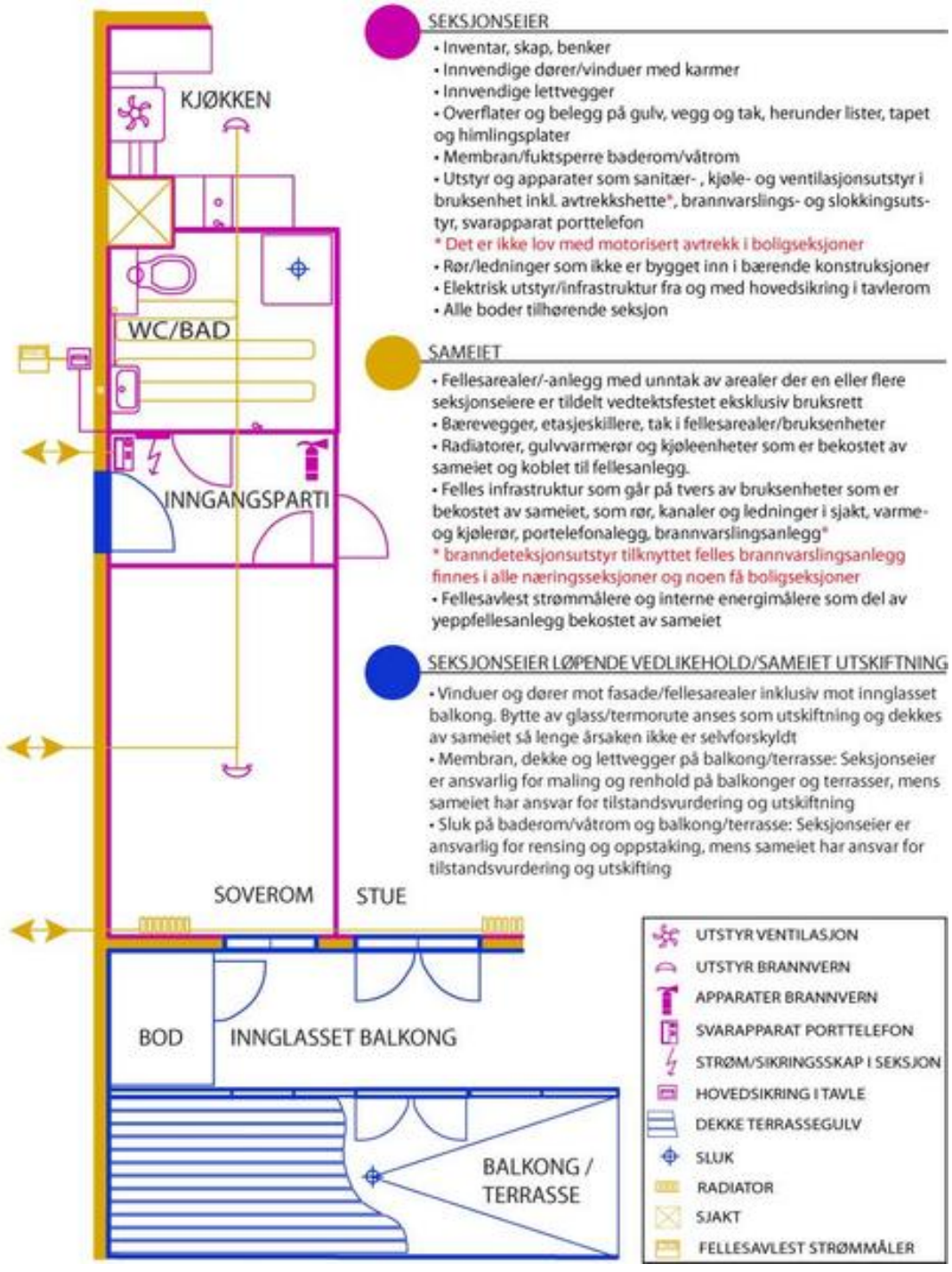
Areal bolig	***19 593***	***19 593***
Areal næring	***4 319***	***3 475***
Areal p-hus	***17 223***	***5 053***
Areal totalt	***41 135***	***28 121***

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:





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.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Selmer A.S
P.B. 1175 Sentrum

0107 OSLO

Kristoffersen, Truls
Selmer A.S
P.B. 1175 Sentrum

0107 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	890100260	93/61089

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Leif Oskar Solheim	30. november 1993

Arbeidssted : 230/0421 Grønlands Torg Del 3
Byggherre : Selmer Furuholmen Oslo As, P.B. 9006 Vaterland, 0134 OSLO
Arbeidets art: BOLIG FORRETNING - BOLIG/FORRETNING

FERDIGATTEST

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

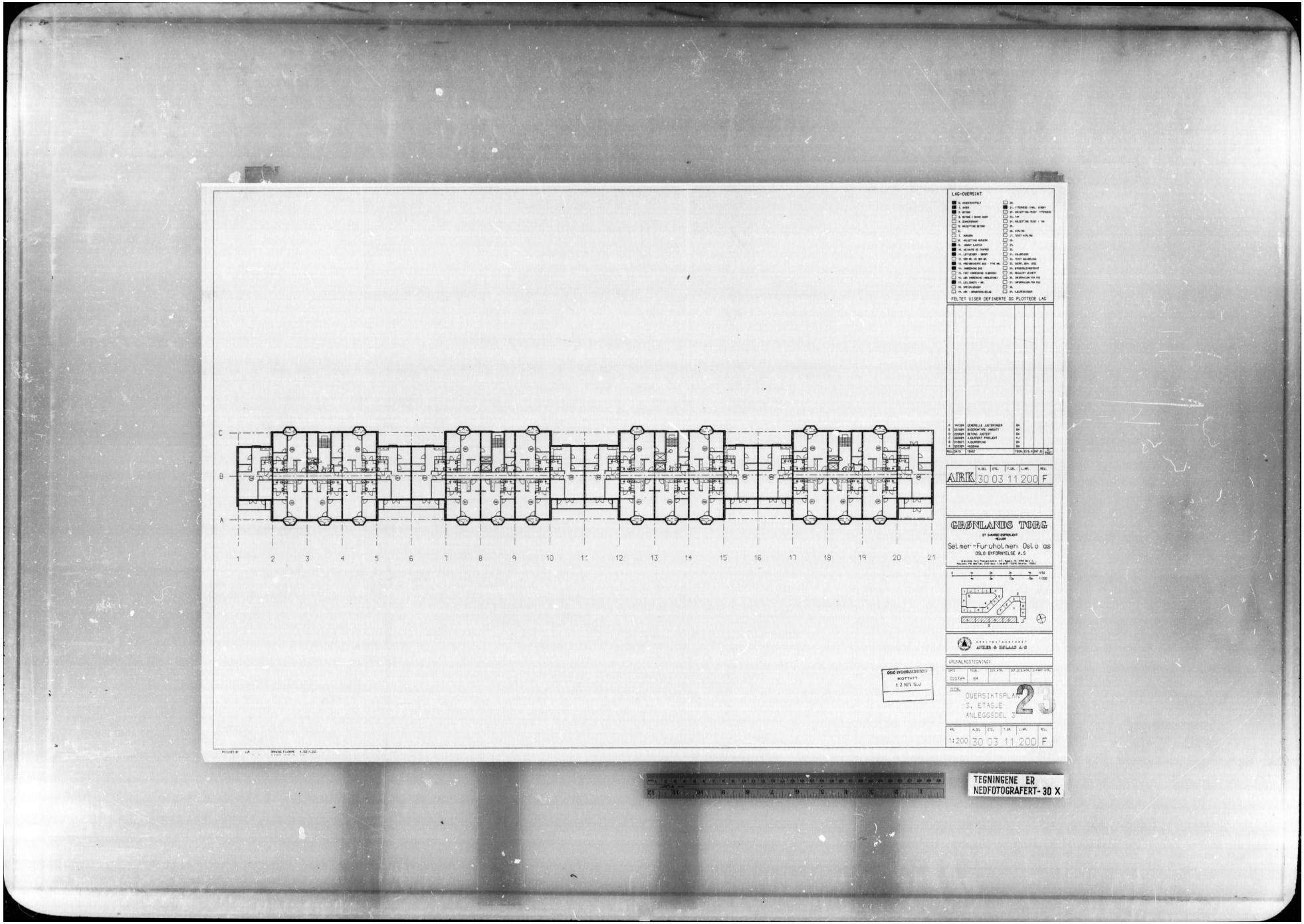
Det gjøres merksom på at bygningslovens paragraf 93, 3. ledd, bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den opprinnelige byggemeldingen, eller - for eldre bygnings vedkommende - til annet formål enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

for SAS.
Johan Koren Hauge
Seksjonsleder

Leif Oskar Solheim
Avd.ing.II

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumsekspedisjon: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150


LAG-OVERSIKT
FELTET VISER DEFINERTE OG PLOTTEDE LAG
ARK 30 03 11 200 F
GRØNLANDS TORG
Selmer-Furuholmen Oslo as
OSLO BYFORNYELSE A.S
OSLO BYFORNYELSESDIVISJON
MOTTATT
12 NOV 1991
OVERSIKTSPLAN
3. ETASJE
ANLEGGSDEL 3
1:200 30 03 11 200 F
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT- 30 X

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sindre Trovåg Jonassen
SMALGANGEN 11

Dato: 07.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86532289
9188751

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.230 BNR. 421

Vi viser til bestilling av 20260507 for SMALGANGEN 11.

GNR. 230 BNR. 421

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.09.1988.

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

10305 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

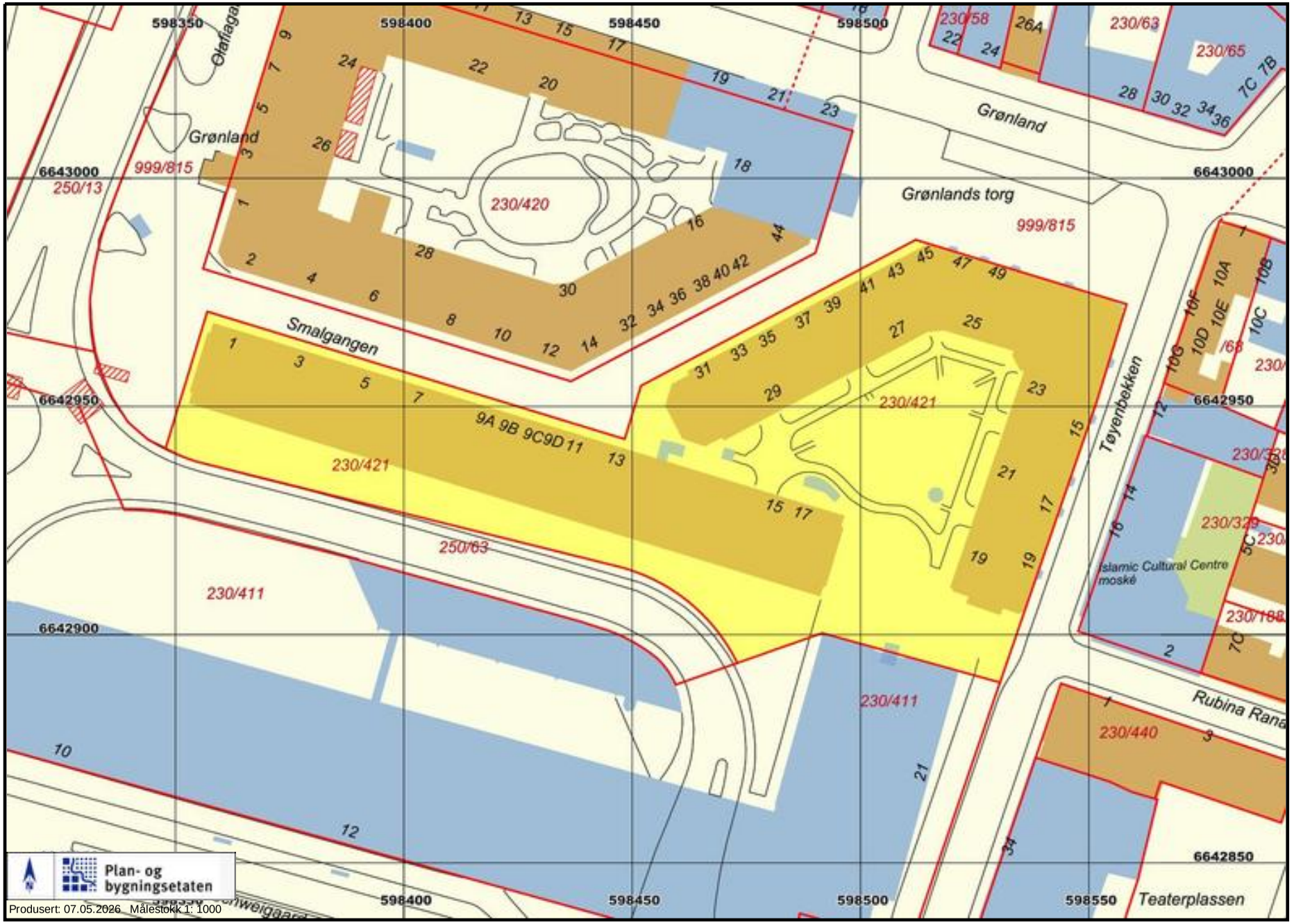
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

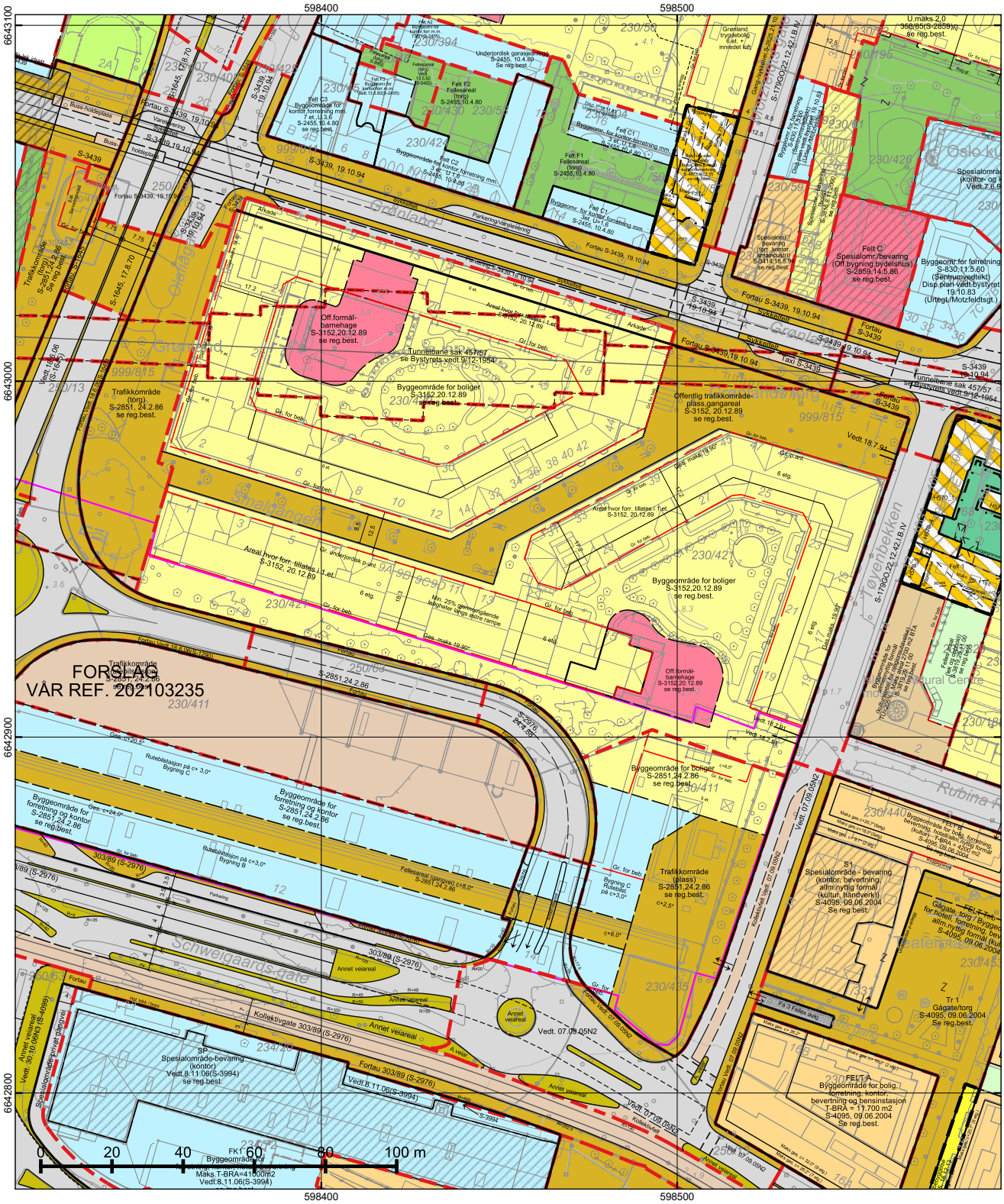
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


598350
598400
598450
598500
598550
6643000
6642950
6642900
6642850
Grønland
Grønlands torg
Smalgangen
Tøyenbekken
Rubina Rana
Teaterplassen
Islamic Cultural Centre
moské
230/420
230/421
230/411
230/440
230/63
230/65
230/329
999/815
250/13
250/63
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 07.05.2026 Målestokk 1: 1000



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

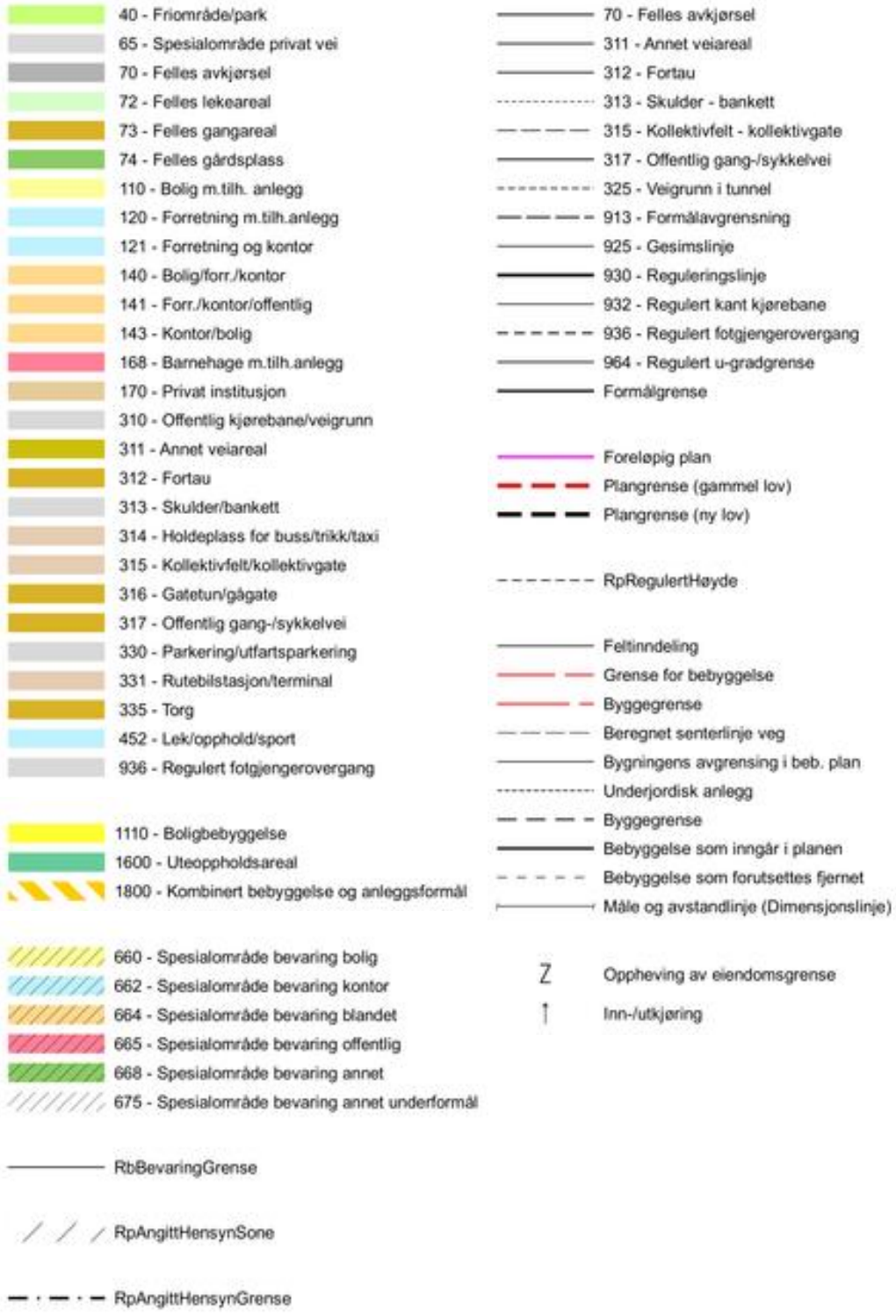
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

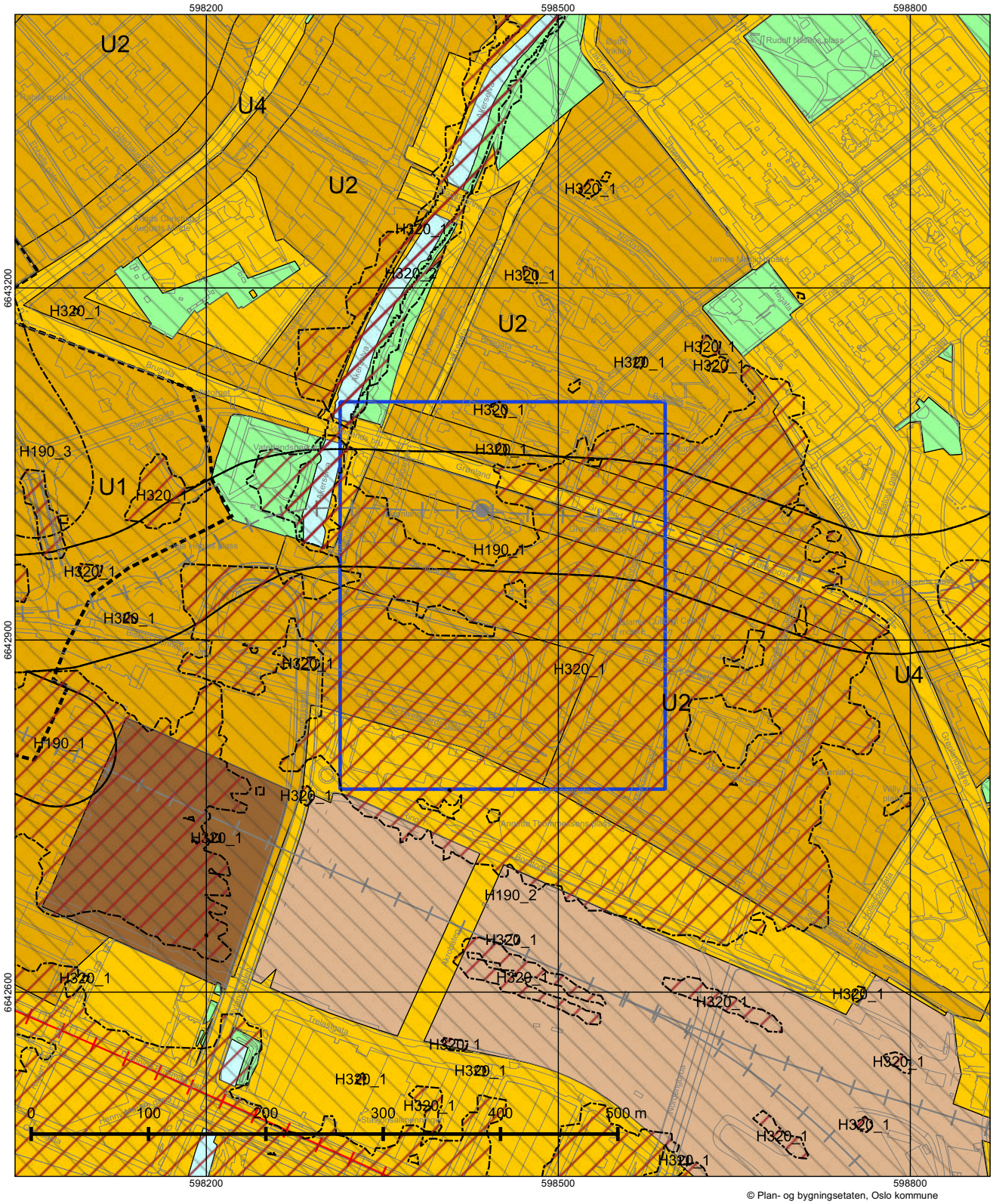
PlottID/Best.nr: 157465/ 86532289
Adresse: Smalgangen 11
Gnr/Bnr: 230/421
Deres ref.:
Kommentar:

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: 07.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157465/86532289
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



Oslo

S-2851

Endret reguleringsplan for Grønlands torg og Vaterland - Boliger -byhall-hotell-bussterminal-kontor/forretning.

Vedtaksdato: 24.02.1986

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 198603671

Lovverk: PBL 1985 eller før

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: V180791, V270690, V010793, V070905, V070905N2, V180606

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR GRØNLANDS TORG OG VATERLAND - BOLIGER - BYHALL - HOTELL - BUSSTERMINAL - KONTOR/FORRETNING I OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området er regulert til følgende formål:
- Byggeområde for boliger
- Byggeområde for kontor/forretning
- Byggeområde for hotell
- Byggeområde for allmennyttig formål (byhall og kongressenter)
- Byggeområde for allmennyttig formål (islamittisk kultursenter)
- Trafikkområde (vei/gangvei/plass/torg)
- Trafikkområde (bussterminal)
- Felles avkjørsel
- Fellesareal (gangvei)

§ 3. For byggeområdene skal det opparbeides parkeringsplasser etter gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune.

§ 4. I byggeområde for boliger kan det mot torg T3 (Grønlands torg), Grønland og Tøyenbekken innredes til forretninger eller servicefunksjoner i bygningenes underetasje og 1.etasje.

§ 5. I bygning for allmennyttig formål (byhall) kan det mot Stenersgata og Lubekkergata etter bygningsrådets vurdering innredes forretningsvirksomhet med tilknytning til hallens øvrige virksomheter. Byhallen skal ha ca. 8.000 plasser.

§ 6. Innenfor byggeområdet for kontor/forretning, bygning A, B, C og D kan det innredes for lettere industri eller lager.

§ 7. Under trafikkområde/plass merket T1 på reguleringskartet kan det bygges kongressenter og hotell som vist på reguleringskartet.

§ 8. På trafikkområde/plass merket T2 på reguleringskartet kan det som vist anlegges vannbasseng. Det kan videre anlegges underjordisk parkering.

§ 9. På trafikkområde/torg merket T3 på reguleringskartet kan det som vist bygges serveringssted i maks. 2 etasjer og torgboder.

§ 10. Over trafikkområde/plass merket T5 på reguleringskartet tillates atkomst til næringsbyggets parkeringskjeller.

§ 11. Atkomst til tomt for allmennyttig formål/islamittisk kultursenter tillates over offentlig plass fra Lilletorget.

§ 12. Innenfor planens begrensning kan det bygges arkader som vist på reguleringsplankartet.

§ 13. Felles avkjørsel under vestre del av næringsbygg (Bygning A) og gangvei skal være felles for hotellet og næringsbygget.
Felles avkjørsel foran hotellet skal være felles for hotellet, byhallen med kongressenter og næringsbygg A og D.

§ 14. Fellesareal gangvei skal være felles for hotellet, bussterminalen og næringsbygg (Bygning A-D).

§ 15. Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy gitt i rundskriv T-8/79 skal følges.
Nødvendige beregninger av veitrafikkstøy og plan for støybeskyttelsestiltak må foreligge samtidig med byggemelding og bygningene må, når det gjelder utforming og planløsning, oppføres under hensyntagen til dette.

§ 16. Nylandsveiens nye østre rampe føres under næringsbygg bygning B og C frem til Schweigaards gate. Nylandsveiens eksisterende vestre rampe overbygges med næringsbygg bygning A.

Oslo

S-3152

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Grønlands Torg.

Vedtaksdato: 20.12.1989

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 198850321

Lovverk: PBL 1985 eller før

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: V180791

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR GNR. 230 BNR.420 OG 421 M. FL., GRØNLANDS TORG.
ALT. 2 BYPLANSJEFENS FORSLAG

§ 1. Det regulerte området er vist på kartet med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til:
- Byggeområde for boliger.
- Byggeområde for forretning, kontor mm.
- Område for offentlige bygninger - barnehage.
- Offentlig trafikkområde - gangareal, plass, atkomst T-banestasjon.

§ 3. I byggeområde for boliger kan det innpasses forretninger, kontorer eller servicefunksjoner i bebyggelsens 1. etasje mot omkringliggende gater og plasser (Grønlands Torg, Grønland og Tøyenbekken). Langs offentlig gangareal gjennom området tillates innpasset offentlig service og butikker. Det kan dessuten innredes kontorer i 2. etasje mot Nylandsveien og i hjørnebygget Grønlands/offentlig plass i nordøst. Forretningsarealet skal ikke overstige 12% av totalt bygningsareal over bakken.

§ 4. I hvert kvartal skal det i bebyggelsens 1. etasje som vist på planen avsettes plass for barnehage med 250 m2 golvareal.

§ 5. Bebyggelsen skal utformes med saltak med etasjetall som vist på kartet. Etasjetallet inkluderer en tilbaketrukket etasje i takflaten. Det kan innredes boliger i loftsetasjene. 25% av leilighetene i blokk langs østre rampe av Schweigaards gate skal være gjennomgående.

§ 6. Som vist på kartet skal det bygges arkader mot Grønland. I min. 4,5 m høyde skal det i dette arealet ikke plasseres bygningsdeler nærmere veikant enn 1,0m.

§ 7. I bebyggelsen skal det innpasses nedgang til T-bane fra offentlig plass i nordøst og i torgets vestre ende.

§ 8. I bebyggelsen skal det avsettes nødvendig plass for ventilasjon fra T-bane ved begge nedganger. Det skal avsettes plass ved heis til T-banen for nødvendig av- og pålessing.

§ 9. Den ubebygde delen av tomten skal beplantes og opparbeides som uteareal for beboerne.

§ 10. Parkering skal anordnes i underjordisk parkeringsanlegg etter gjeldende parkeringsnormer. For boliger tillates imidlertid en dekning på inntil 0,6 plass pr. leilighet. Beboernes p-plasser skal ikke inngå i offentlig disponible plasser.

§ 11. Støynivået fra veitrafikk må ikke overstige de krav som er stilt i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 om trafikkstøy. Det skal foreligge egen beregning for støynivå ute og inne for østre barnehage. Konkrete tiltak for å skjerme barnehagen skal beskrives. Alle friskluftsinntak for fullventilasjon skal skje over tak. Det tillates ikke friskluftinntak på vegg mot omkringliggende gater.
Boliger, barnehager og kontorer som utsettes for høyere trafikkstøynivåer enn de laveste grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer, gitt i rundskriv T-8/79, skal støybeskyttes ved hjelp av skjerming, ytterveggisolering, plassering av bygningene, planløsning ol., slik at:

- innendørs støynivå fra trafikk tilfredsstiller de laveste grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79.
- støynivåer fra trafikk tilfredsstiller retningslinjenes laveste grenseverdier utenfor fasader for et flertall av soverommene i hver bolig.
- det til hver bolig kan anvises et utendørs oppholdsområde hvor rundskrivets laveste grenseverdi for bolignære oppholdsområder tilfredsstilles.
- retningslinjenes grense for utendørs støynivå fra trafikk tilfredsstilles for lekeområder i barnehager.
- de konkrete støytiltak må følges opp og forelegges bygningsrådet/bygningssjefen for godkjenning samtidig med byggemeldinger for de enkelte bygninger. Støytiltakene må være gjennomført før brukstillatelse gis.

§ 12. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde delen av tomten i målestokk 1:200. Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng og vegetasjon, opparbeiding av arealer

for lek og rekreasjon og gangveier.
Ved utforming av utomhusplanen kan det foretas mindre justeringer av grensene mellom utareal for beboerne og barnehageareal, forutsatt at barnehagearealet ikke reduseres.

Dokn: 45572 Tinglyst: 27.07.1990 Bnb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Askeladden eiendomsformidling A/S	Stenersgaten 10 0184 Oslo 1	17 18 30

1. Eiendom	Gnr. 230	Bnr. 421	Fnr.	Kommune Oslo
2. Hjemmelshaver	Navn Oslo Kommune	DAGBOKFØRT 27.JUL90 045572 BYSKRIVEREN I OSLO		Fødselsnummer
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 jf.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

[ ] oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av samlebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[X] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86

Helt kopi bekreftes

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1				21				41			
2				22				42			
3				23				43			
4				24				44			
5	se egen fordelingsliste			25				45			
6				26				46			
7				27				47			
8				28				48			
9				29				49			
10				30				50			
11				31				51			
12				32				52			
13				33				53			
14				34				54			
15				35				55			
16				36				56			
17				37				57			
18				38				58			
19				39				59			
20				40				60			
Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner			

Ad kolonne 2 (formål) : B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: Smalgangen

7. Supplerende tekst

Til sikkerhet for de økonomiske forpliktelser overfor sameiet gis en pantsikkerhet i hver seksjon 1-328 med kr 15 000,- Styret i sameiet plikter å vike prioritet for pantretten inntil 90 % av den til enhver tid gjeldende lånetakst i hver enkelt seksjon.

Dato	Hjemmelshaver (nels underskrift
5/7-12	
Sted	

OSLO KOMMUNE Etat for eiendom og byfornyelse

Tinglysingsstempel

FORDELINGSLISTE
GNR. 230.BNR. 421 I OSLO

SEKSJ.NR.	FORMÅL	BRØK NEVNER=41135	ETG.	OPPG.
1	B	87	2	K
2	B	70	2	K
3	B	58	2	K
4	B	58	2	K
5	B	58	2	K
6	B	70	2	K
7	B	87	2	K
8	B	87	2	J
9	B	66	2	J
10	B	58	2	J
11	B	58	2	J
12	B	58	2	J
13	B	70	2	J
14	B	87	2	J
15	B	87	2	H
16	B	65	2	H
17	B	58	2	H
18	B	58	2	H
19	B	58	2	H
20	B	70	2	H
21	B	87	2	H
22	B	87	2	G
23	B	66	2	G
24	B	58	2	G
25	B	58	2	G
26	B	87	3	K
27	B	70	3	K
28	B	58	3	K
29	B	58	3	K
30	B	58	3	K
31	B	70	3	K
32	B	87	3	K
33	B	87	3	J
34	B	70	3	J
35	B	58	3	J
36	B	58	3	J
37	B	58	3	J
38	B	70	3	J
39	B	87	3	J
40	B	87	3	H
41	B	65	3	H
42	B	58	3	H
43	B	58	3	H
44	B	58	3	H
45	B	70	3	H
46	B	87	3	H
47	B	87	3	G
48	B	66	3	G

FORDELINGSLISTE
GNR. 230,BNR.421 I OSLO

SEKSJ.NR.	FORMAL	BROK NEVNER=41135	ETG	OPPGANG
49	B	58	3	G
50	B	58	3	G
51	B	58	3	G
52	B	70	3	G
53	B	87	3	G
54	B	87	4	K
55	B	70	4	K
56	B	58	4	K
57	B	58	4	K
58	B	58	4	K
59	B	70	4	K
60	B	87	4	K
61	B	87	4	J
62	B	66	4	J
63	B	58	4	J
64	B	58	4	J
65	B	58	4	J
66	B	70	4	J
67	B	87	4	J
68	B	87	4	H
69	B	65	4	H
70	B	58	4	H
71	B	58	4	H
72	B	58	4	H
73	B	70	4	H
74	B	87	4	H
75	B	87	4	G
76	B	66	4	G
77	B	58	4	G
78	B	58	4	G
79	B	58	4	G
80	B	70	4	G
81	B	87	4	G
82	B	87	5	K
83	B	70	5	K
84	B	58	5	K
85	B	58	5	K
86	B	58	5	K
87	B	70	5	K
88	B	87	5	K
89	B	87	5	J
90	B	70	5	J
91	B	58	5	J
92	B	58	5	J
93	B	58	5	J
94	B	70	5	J
95	B	87	5	J
96	B	87	5	H
97	B	65	5	H
98	B	58	5	H

FORDELINGSLISTE
GNR. 230,BNR. 421 I OSLO

SEKSJONNR.	FORMÅL	BRØK NEVNER=41135	ETG	OPPGANG
99	B	58	5	H
100	B	58	5	H
101	B	70	5	H
102	B	87	5	H
103	B	87	5	G
104	B	66	5	G
105	B	58	5	G
106	B	58	5	G
107	B	58	5	G
108	B	70	5	G
109	B	87	5	G
110	B	75	6	K
111	B	57	6	K
112	B	72	6	K
113	B	69	6	K
114	B	64	6	K
115	B	75	6	K
116	B	75	6	J
117	B	57	6	J
118	B	72	6	J
119	B	69	6	J
120	B	64	6	J
121	B	75	6	J
122	B	75	6	H
123	B	56	6	H
124	B	72	6	H
125	B	69	6	H
126	B	64	6	H
127	B	75	6	H
128	B	75	6	G
129	B	57	6	G
130	B	72	6	G
131	B	69	6	G
132	B	64	6	G
133	B	75	6	G
134	B	51	2	F
135	B	49	2	F
136	B	49	2	F
137	B	55	2	F
138	B	55	2	F
139	B	55	2	E
140	B	58	2	E
141	B	53	2	E
142	B	59	2	E
143	B	55	2	E
144	B	59	2	D
145	B	55	2	D
146	B	58	2	D
147	B	58	2	D

FORDELINGSLISTE FOR GNR. 230,BNR. 421 I OSLO

SEKSJONSNR.	FORMAL	BRØK NEVNER=41135	ETG.	OPPGANG
148	B	53	2	D
149	B	49	2	D
150	B	59	2	D
151	B	55	2	D
152	B	88	2	C
153	B	67	2	C
154	B	87	2	C
155	B	67	2	C
156	B	62	2	C
157	B	71	2	B
158	B	68	2	B
159	B	55	2	B
160	B	70	2	B
161	B	55	2	A
162	B	65	2	A
163	B	49	2	A
164	B	64	2	A
165	B	83	2	A
166	B	78	3	F
167	B	64	3	F
168	B	49	3	F
169	B	49	3	F
170	B	55	3	F
171	B	64	3	F
172	B	55	3	E
173	B	70	3	E
174	B	53	3	E
175	B	59	3	E
176	B	65	3	E
177	B	59	3	D
178	B	68	3	D
179	B	58	3	D
180	B	58	3	D
181	B	53	3	D
182	B	62	3	D
183	B	59	3	D
184	B	55	3	D
185	B	88	3	C
186	B	67	3	C
187	B	87	3	C
188	B	67	3	C
189	B	92	3	C
190	B	55	3	B
191	B	69	3	B
192	B	49	3	B
193	B	55	3	B
194	B	70	3	B
195	B	55	3	A
196	B	65	3	A
197	B	49	3	A
198	B	49	3	A

FORDELINGSLISTE FOR GNR. 230,BNR. 421 I OSLO

SEKSJONNR.	FORMAL	BRØK NEVNER=41135	ETG.	OPPGANG
199	B	64	3	A
200	B	83	3	A
201	B	78	4	F
202	B	64	4	F
203	B	49	4	F
204	B	49	4	F
205	B	55	4	F
206	B	64	4	F
207	B	55	4	E
208	B	70	4	E
209	B	53	4	E
210	B	59	4	E
211	B	65	4	E
212	B	59	4	D
213	B	68	4	D
214	B	58	4	D
215	B	58	4	D
216	B	53	4	D
217	B	62	4	D
218	B	59	4	D
219	B	55	4	D
220	B	88	4	C
221	B	67	4	C
222	B	87	4	C
223	B	67	4	C
224	B	92	4	C
225	B	55	4	B
226	B	69	4	B
227	B	49	4	B
228	B	55	4	B
229	B	70	4	B
230	B	55	4	B
231	B	65	4	A
232	B	49	4	A
233	B	49	4	A
234	B	64	4	A
235	B	83	4	A
236	B	78	5	F
237	B	64	5	F
238	B	49	5	F
239	B	49	5	F
240	B	55	5	F
241	B	64	5	F
242	B	55	5	E
243	B	70	5	E
244	B	53	5	E
245	B	59	5	E
246	B	65	5	E
247	B	59	5	D
248	B	68	5	D
249	B	58	5	D
250	B	58	5	D

FORDELINGSLISTE FOR GNR. 230, BNR. 421 I OSLO

SEKSJONNR.	FORMÅL	BRØK NEVNER=41135	ETG	OPPGANG
251	B	53	5	D
252	B	62	5	D
253	B	59	5	D
254	B	55	5	D
255	B	88	5	C
256	B	67	5	C
257	B	87	5	C
258	B	67	5	C
259	B	92	5	C
260	B	55	5	B
261	B	69	5	B
262	B	49	5	B
263	B	55	5	B
264	B	70	5	B
265	B	55	5	A
266	B	65	5	A
267	B	49	5	A
268	B	49	5	A
269	B	64	5	A
270	B	83	5	A
271	B	78	6	F
272	B	63	6	F
273	B	55	6	F
274	B	66	6	F
275	B	55	6	F
276	B	69	6	E
277	B	62	6	E
278	B	66	6	E
279	B	56	6	E
280	B	96	6	D
281	B	90	6	D
282	B	72	6	D
283	B	60	6	D
284	B	96	6	D
285	B	74	6	C
286	B	55	6	C
287	B	61	6	C
288	B	55	6	C
289	B	77	6	C
290	B	66	6	B
291	B	56	6	B
292	B	69	6	B
293	B	62	6	B
294	B	66	6	A
295	B	56	6	A
296	B	63	6	A
297	B	55	6	A
298	B	71	6	A

FORDELINGSLISTE FOR GNR. 230,BNR. 421 I OSLO

SEKSJONNR.	FORMÅL	BRØK NEVNER=41135	ETG	OPPGANG
299	N	139	1	
300	N	133	1	
301	N	206	1	
302	N	133	1	
303	N	133	1	
304	N	206	1	
305	N	133	1	
306	N	133	1	
307	N	133	1	
308	N	206	1	
309	N	128	1	
310	N	323	1	
311	N	99	1	
312	N	86	1	
313	N	80	1	
314	N	86	1	
315	N	86	1	
316	N	85	1	
317	N	86	1	
318	N	86	1	
319	N	104	1	
320	N	72	1	
321	N	122	1	
322	N	122	1	
323	N	85	1	
324	N	473	1	
325	N	316	1	
326	N	73	2	
327	G	17223	K1,K2,1	
328	N	252	2	G

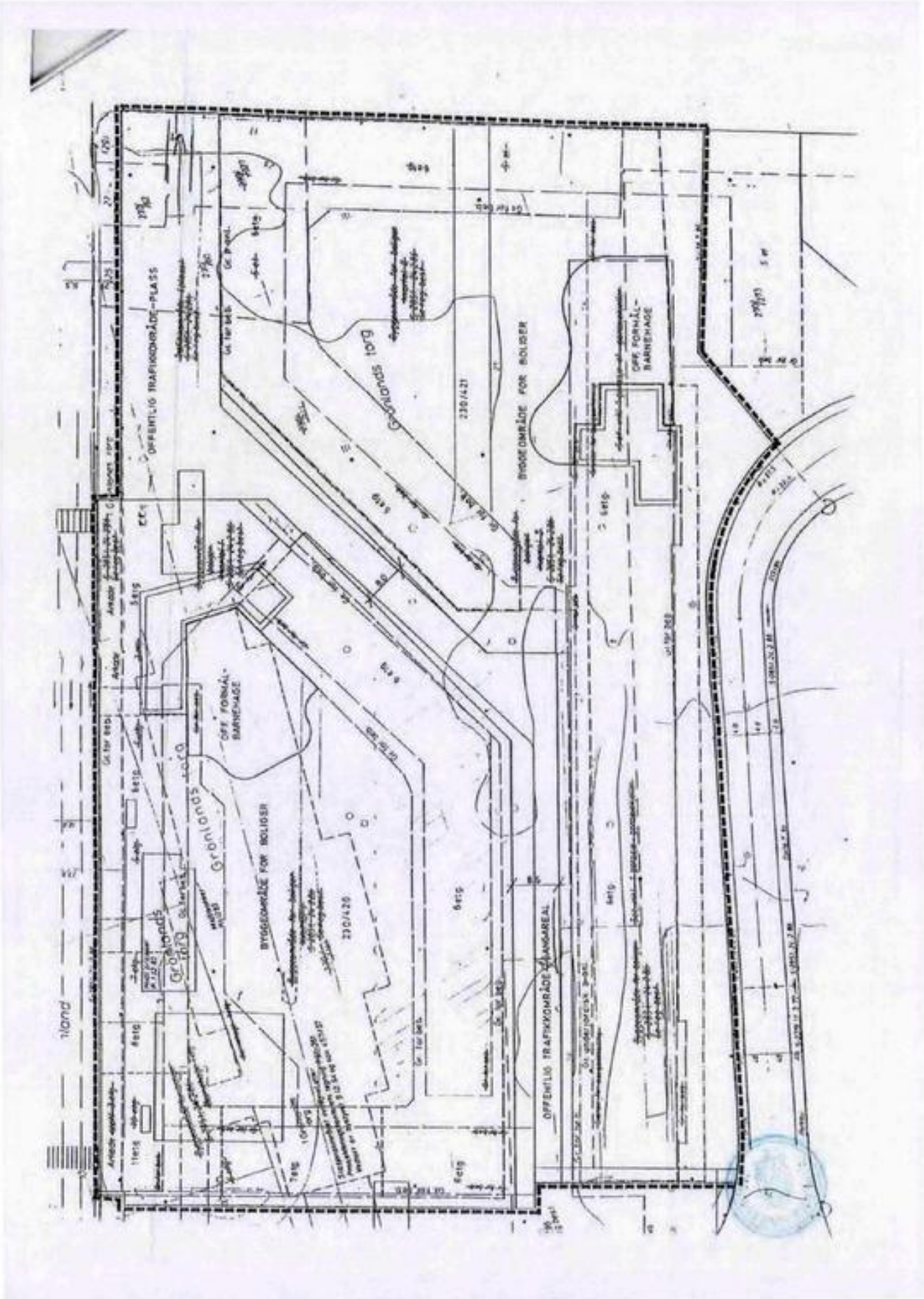
TOTALT BOLIGAREAL = 19593 KVM

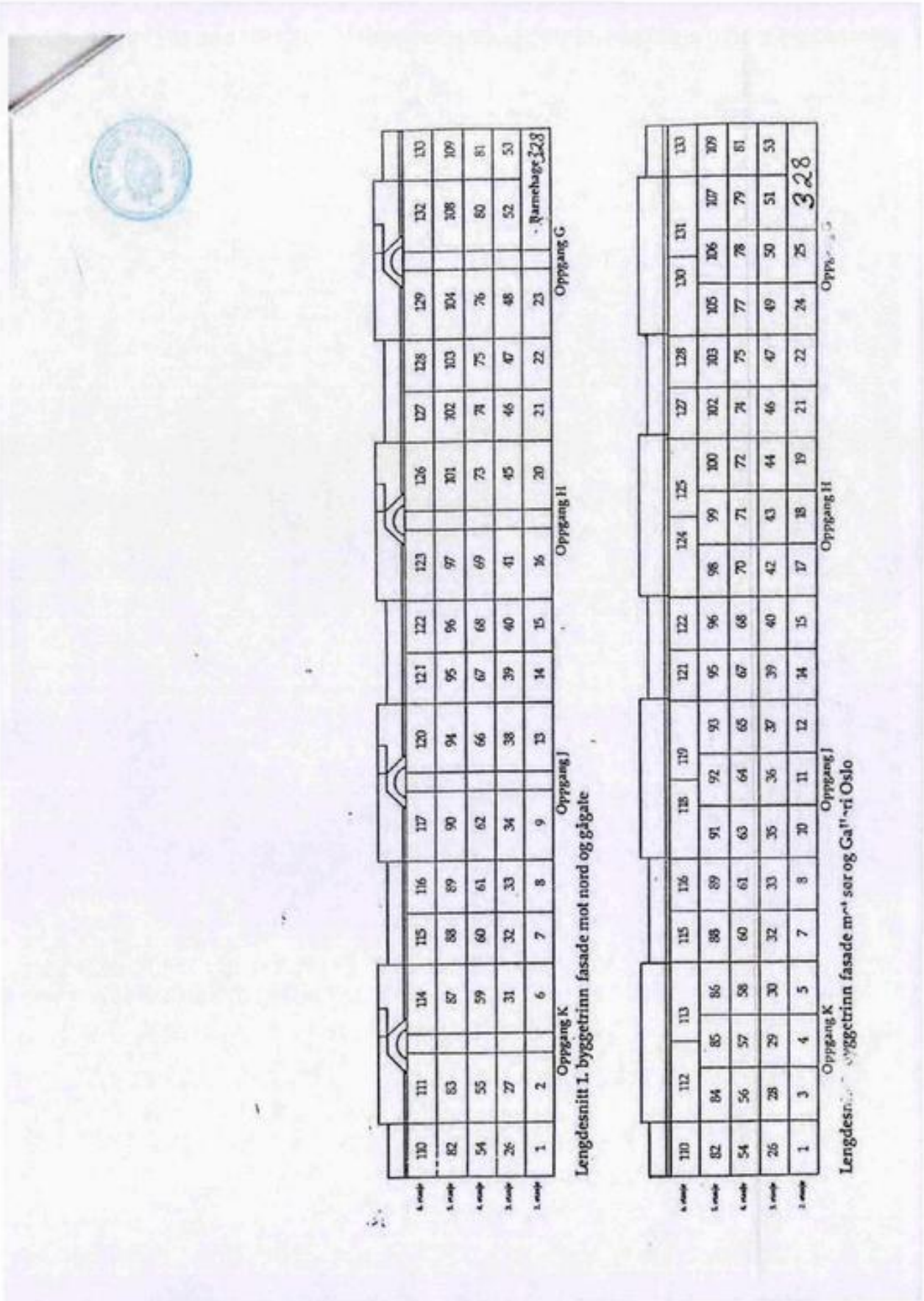
TOTALT NÆRINGSAREAL = 4319 KVM

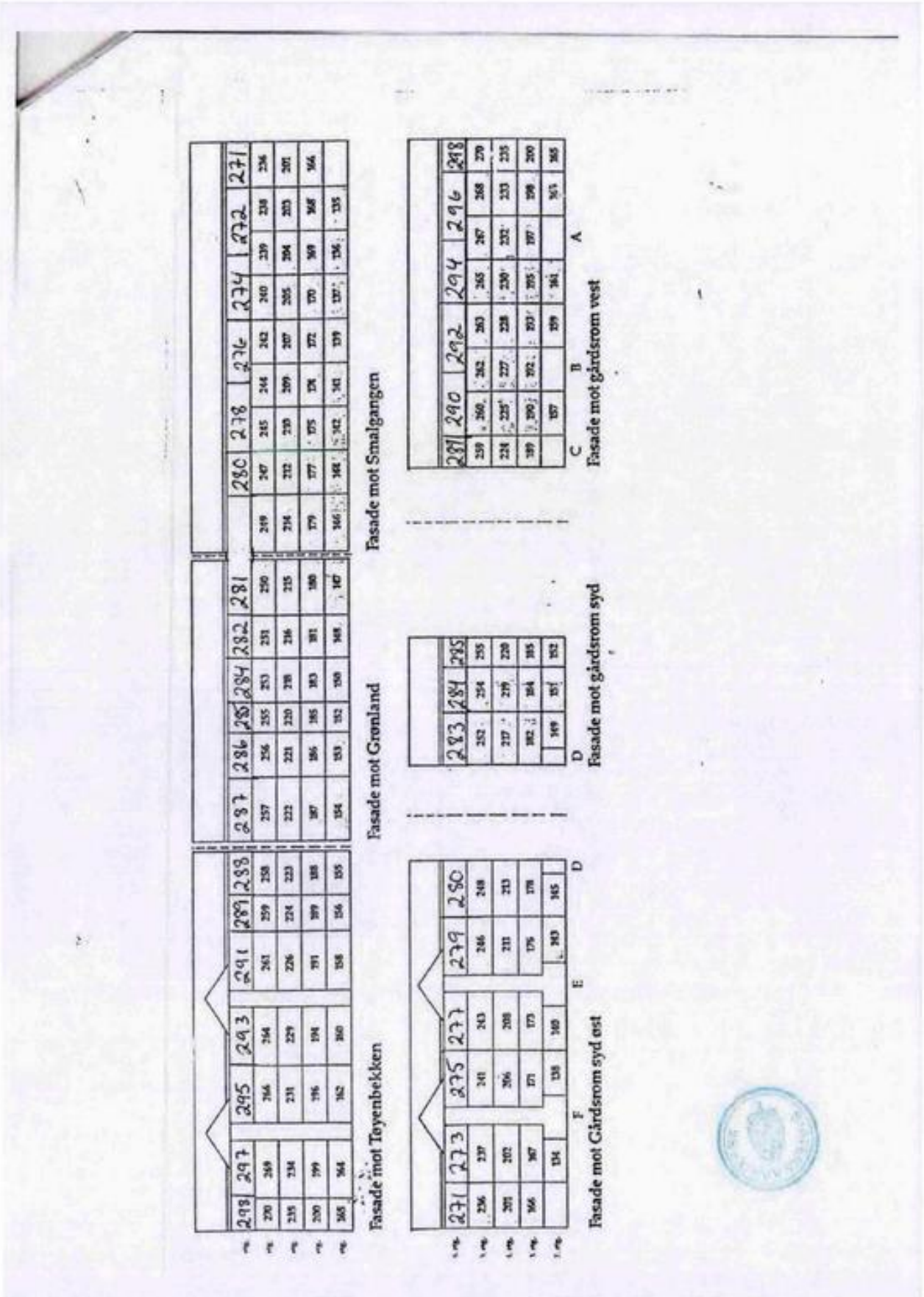
TOTALT GARASJEAREAL = 17223 KVM

NEVNER = 41135

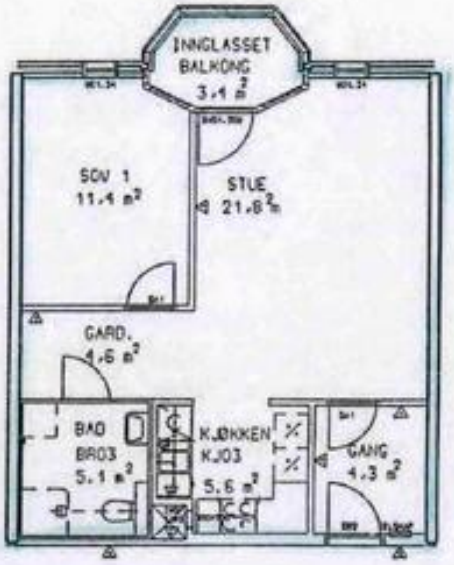
41135


Grønlands torg
OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE-PLASS
BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER
OFF. FORMÅL-BARNEHAGE
230/421
230/420
OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE-GARASJEANLEGG


Oppgang K
Oppgang J
Oppgang H
Oppgang G
Rømnebakk 328
328
Lengdesnitt 1. byggetrinn fasade mot nord og gågate
Lengdesnitt 1. byggetrinn fasade mot sør og Gallerie Oslo


Fasade mot Tøyenbekken
Fasade mot Grønland
Fasade mot Smalgangen
Fasade mot gårdsrom vest
Fasade mot gårdsrom syd
Fasade mot Gårdsrom syd øst
A
B
C
D
E
F

BASISTYPE: 200



SEKSJON 43
3 ETG - OPPG. H

BRUKSAREAL:	58.3 M2		REV.E	160290	TO	TEKN. KOMPLETTERING
BALKONG / HAGE:	00.0 M2		REV.D	081289	TP	TEKN. KOMPLETTERING
BOD I KORRIDOR CA.:	4.0 M2		REV.C	290989	BA	BADEROMTYPE
BOD PA LOFT CA.:	4.0 M2		REV.B	140889	BA	OPPD.PLAN,FAS
GN.PROD.	130789	BA	REV.A	080689	BA	AJOURFØRT

ARKITEKTKONTORET ANKER & HØLAAS A/S

MÅL	A.DEL	ETG.	T.GR.	L.NR.	REV.
1/100	00	00	19	200	E

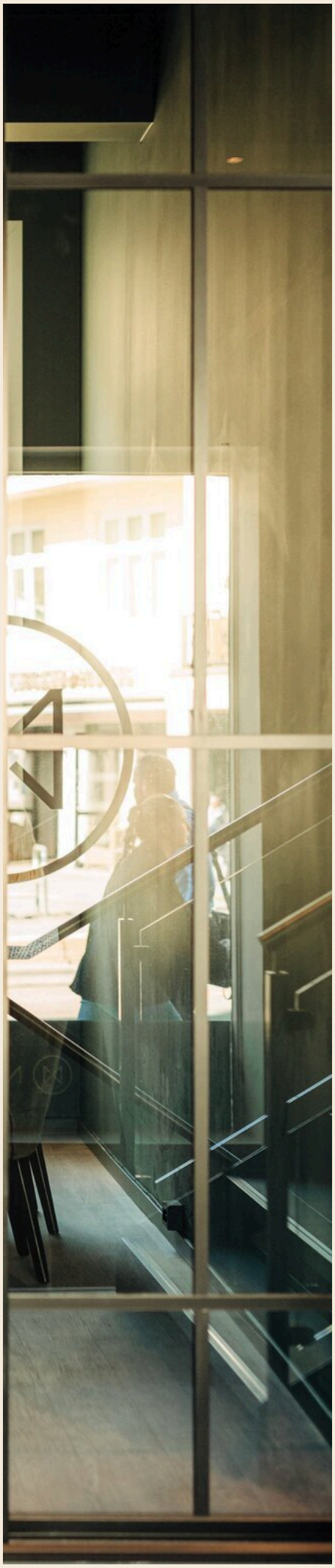
S-43

Velkommen til

Nordvik Frogner

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!*!**department.email**!*!]
22 12 90 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 14-0271/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Smalgangen 11 0188 OSLO
Matrikkel: Gnr 230, bnr 421, snr 43 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Sindre T. Jonassen

Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Frogner
s.jonassen@nordvikbolig.no
413 89 771