

Smalgangen 3



Velkommen til

Smalgangen 3



Salgsoppgaven produsert 9. april 2025

Grønlands Torg

Lys og praktisk 3-r selveierleilighet med innglasset balkong. Heis. VV/fyring ink. Perfekt for utleie/investering.

Prisantydning	4 490 000,-
Omkostninger	113 600,-
Totalpris	4 603 600,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 200,-
BRA-i	55 kvm
Totalt BRA	58 kvm
Soverom	2
Etasje	3

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1990
Megler	Karl S. Kjos
Telefon	414 09 949
E-post	k.kjos@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Ønsker du å bo i en lys og lettstelt 2-roms selveierleilighet med solrik balkong, og med gangavstand til alt sentrum har å by på? I så fall kan dette være boligen for deg!
Samme ønske har også mange potensielle leietakere, hvilket gjør leiligheten til et godt investerings/utleieobjekt.

Kort oppsummert;

- A-konto sentralvarme, varmtvann og strøm(utfases) inkludert i felleskostnader
- Sørvendt, innglasset balkong
- Nærhet til Barcode/Sørenga
- Svært godt investerings-/ utleieobjekt
- Nyere gulv
- Bod på loft
- 60 og 37 bussen "rett" utenfor døra
- 2 min gange til Grønland T-banestasjon med linjer i alle retninger
- Mulighet for leie av garasjeplass i kjeller ved ledig kapasitet
- Heis
- Veldrevet sameie

Velkommen!

Arealer og innhold

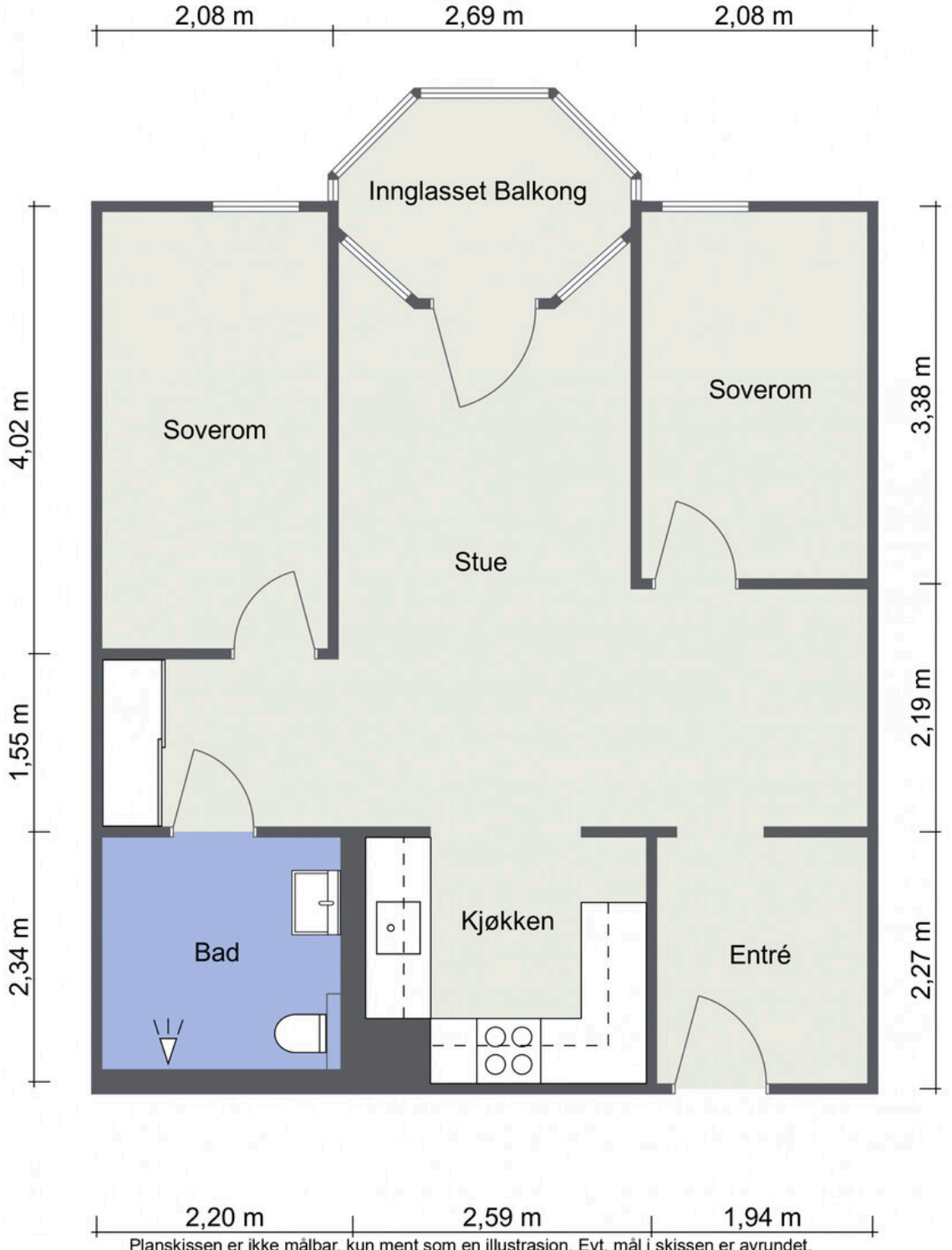
BRA-i:	55 kvm
BRA-b:	3 kvm
Totalt BRA:	58 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Entre, 2 soverom, kjøkken, bad/wc, stue med innglasset balkong.
BRA-b: 3 kvm. Innglasset balkong.
Total BRA: 58 kvm.

TAKSTHUSET
TAKSTMENN I KONTORFELLESSKAP

Smalgangen 3



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon. Evt. mål i skissen er avrundet.
Tegnet av: Pål Morten Pedersen.

Forklaring av bilde/rommet


UN PAYSAGE






















Electrolux




PARIS




FRANCE
PARIS














meraki


SAMSUNG






TORG


dattera
til
HAGFN
VELKOMMEN
VENNLIGST VENT
PÅ HOVMESTER


Hilsen
PrivatMegleren
Gamle Oslo
La Villa
TYRKISK RESTAURANT
TYRKISK MEZE
Liten 189.-
Stor 209.-
DAGENS PASTA
159.-
DAGENS RETT
159.-


grønland
basar

Informasjon

Smalgangen 3

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0031/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Smalgangen 3, 0188 OSLO
Gnr 230, bnr 421, snr 29 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Caser AS

Kjøpesum og omkostninger
4 490 000,- (Prisantydning)
Omkostninger:
112 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
113 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
126 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 603 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 616 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1990

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 55 kvm
BRA-b: 3 kvm
Totalt BRA: 58 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Entre, 2 soverom, kjøkken, bad/wc, stue med innglasset balkong.
BRA-b: 3 kvm. Innglasset balkong.
Total BRA: 58 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger: Det er bygget et ekstra soverom ved stuen.
1 loftsbod. Ikke besiktiget da eier ikke var tilstede på befaringsdagen.
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne seksjonen ligger på sameiets fellesareal. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i seksjonens BRA-e og totalt BRA.

Innhold

Boligen ligger i 3.etasje og inneholder: Entre, 2 soverom, kjøkken, bad/wc, stue med innglasset balkong.
Boligen disponerer en loftsbod.

Standard

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:
- Vinduer og dører:Det er sprekk i glasset på balkongdøren. Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig. Det er malingsavflassing på vinduskarmene. Fikk ikke stengt yttervinduet på det ene soverommet.
Anbefalte tiltak: Skade i vindu i balkongdør må utbedres. Vinduet på det ene soverommet må repareres så det kan lukkes helt. Overflatebehandlinger må påregnes

- Kjøkken (overflater og innredning): TG2 er satt på grunn av alder på kjøkkeninnredningen.
Anbefalte tiltak: Vedlikehold eller utskifting av kjøkkeninnredning bør påregnes på sikt
- Avløpsrør: Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar.
Anbefalte tiltak: Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.
- Vannledninger: Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Kobberrør ligger helt/delvis skult i konstruksjonen. Dette er forbundet med risiko for skade ved lekkasje/kondensering fra rør. Det er stoppekraner i kjøkkenbenken og på sanitær utstyr, det er ikke hovedstoppekran i leiligheten. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar
Anbefalte tiltak: Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.
- Elektrisk: TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget.
Anbefalte tiltak: Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.
- Vannbåren varme: TG 2 pga: Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.

- Ventilasjon: Det er mangelfull ventilasjon i leiligheten. Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu i soverommene.
Anbefalte tiltak: Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.
- Bad/wc (overflater): TG 2 pga: Det er sprekker i noen veggfliser. Det er brukt flislim/mur i overgangen gulv/vegg i dusjhjørne. Det er noen sprekker flislim/mur i dusjhjørne.
- Bad/wc (membran, tettesjikt og sluk): Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse. Rørgjennomføringer ved avløpet til vaskemaskinen er kun tettet med fugemasse / silikon. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.
- Bad/wc (sanitærutstyr): Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen. Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å lage en lekkasjeåpning under toalettet.
- Innerdører: Dørene er normalt godt vedlikeholdt, men det er en liten svelle skade nederst på døren til badet. Døren til det ene soverommet subber i dørterskelen.
Anbefalte tiltak: Naturlig vedlikehold må påregnes på sikt. Det anbefales å justere den ene døren som subber i dørterskelen.

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

Øvrig standard:
Vi kjøkkeninnredning med glatte fronter. Frittstående kjøleskap med fryser, komfyr med platetopp, oppvaskmaskin. Stål vaskekum nedfelt i laminat benkeplate. Kjøkkeninnredningen er normalt godt vedlikeholdt, men med bruksslitasje noen steder. Det er Villavent kjøkkenventilator med avtrekk ut i kanal.

På badet er det en servant, veggfestet toalett med skjult system, hjørnedusj med dusjforheng, det er nedsenket gulv i dusjen. Opplegg for vaskemaskin. Det er fliser på vegger og gulv med vannbåren gulvvarme. Det er mekanisk avtrekk. Det er tilluft under døren.

-Det er naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.
-Sikringsskapet er plassert entre med automatsikringer.
-Innglasset balkong på ca. 3 m2. Balkongen er malt i nyere tid.
-Vindu med to lags glass og koblede innervinduer med to lag glass på soverommene fra 1990.
-Balkongdør med to lag glass fra 1990.
-Original brannklassifisert entredør med kikkehull og sikkerhetslås.
-Det er bred laminat på gulvene.
-Det er malte slette vegg overflater.
-Det er malte takoverflater. Takhøyden er 239 cm.
-Etasjeskiller av prefabrikerte betongelementer.
-Det er plast og støpejern avløpsrør.
-Det er hvite formpressede dører.

Parkering

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: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 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

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Svar: Ja, ufaglært
- Arbeid som er utført: Ja har satt opp en lettvegg

Bygningssakkyndig

Pål Morten Pedersen

Byggemåte

Bærende konstruksjoner i betong/mur. Fasader med pusset/malt mur. Isolerglassvinduer og balkongdør i trekarm. Produsert i 1989. Lyd- og brannklassifisert (B30/dB43) entrédør med kikkehull og sikkerhetslås. Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte såler på fast grunn eller faste, komprimerte masser.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 60 døgn per år. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.
Gebyret for utleie av seksjon kr 800 kroner pr. utleieforhold som sendes ut fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

D - lysegrønn
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Leiligheten har vannbåren gulvvarme på bad og vannbåren radiatorvarme forøvrig.
Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 200,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett, Akonto strøm bolig (utfases på sikt), Renovasjon, Akonto fjernvarme/varmt vann, Avsetning til vedlikeholdsfond.

400,-	Akonto strøm bolig
1 037,-	Akonto fjernvarme/varmtvann
218,-	Renovasjon
258,-	Avsetning vedlikeholdsfond
2 138,-	Felleskost bolig
149,-	Internett

Kommunale avgifter

Felleskostnadene inkluderer kommunale avgifter.

Andre utgifter

Ny eier må påregne kostnader for løpende strøm, vedlikehold, innboforsikring, fremtidig eiendomsskatt og evt. økt hastighet internett/kabel-tv pakke.

Formuesverdi

Det er gjort forsøk på å rekvirere, men det lot seg ikke gjøre.

TV/Internett/Bredbånd

Sameie har inngått avtale om kollektiv levering av internett fra Telia.

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.

AMS-målere er installert, og boliger har nå egne strømabonnement. Akonto-strøm gjeninnføres med felleskostnader fra 01.01.2024.

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. 21.03.2025.

Fellesformue

Kr 33 834,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Økonomien i Sameiet Grønlandshagen er fortsatt sterk. 2024 ble avsluttet med et overskudd på ca. 252 500,- kroner.

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.

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!

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 89770746

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 10 297 kvm (Eiertomt)
Den aktuelle leiligheten ligger fint til i et hyggelig bymiljø tilknyttet den travle gågaten Smalgangen ved Grønlands Torg. Gårdskvartalene har et stort skjermet gårdstun som er flott opparbeidet med bl.a internveier av belegningsstein med lampebelysning, lekeapparater for barn, sittegrupper, plen, busker og trær.

Adkomst

Se det digitale kartet i FINN-annonsen. Ved å klikke på kartet kan du enkelt få opp en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til eiendommen. På visningsdagen vil det bli tydelig skiltet med visningsskilt fra Nordvik Eiendomsmegling.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Smalgangen har en svært sentral beliggenhet i hjertet av Grønland, et område i rask utvikling som kombinerer det historiske og det moderne. Her bor du tett på Grønland Torg, med enkel tilgang til sjøen via Bjørvika. Den sentrale plasseringen gir deg tilgang til det beste Oslo har å tilby, rett utenfor døren. Området er svært populært på grunn av nærheten til både byens fasiliteter og grønne områder, og du har alt du trenger i hverdagen bare et steinkast unna.

Gamlebyen rundt Smalgangen er preget av vakre bygårder fra slutten av 1800-tallet og tidlig 1900-tall, som gir området en unik sjarm. Arkitekturen speiler en fin blanding av eldre byggetradisjoner og nyere stiler, noe som gir området en spennende visuell variasjon og historisk dybde.

Grønland har et bredt utvalg av tilbud, alt i umiddelbar nærhet. Fra Smalgangen kan du gå til Tøyen, Barcode og sentrum, hvor du finner et stort utvalg av restauranter, kafeer og barer. Meny-butikken ligger bare et minutts gange unna, og Grønland Basar har butikker som Bunnpris, Vinmonopolet og et apotek. På Grønland Torg finnes en velutstyrt frukt- og grøntbutikk.

For matopplevelser kan du besøke The Golden Chimp, kjent for å være en av Oslos beste dumplingrestauranter. Andre populære steder er Kumi, Oslo Mekaniske Verksted og Neongrut, kjent for god kaffe. Både Tøyen og Gamlebyen tilbyr også en rekke moderne restauranter med unike menyer.

En kort spasertur på omtrent 10 minutter tar deg til Sørenga og Barcode, som er kjent for Operaen, finansdistriktet og et utvalg stilige restauranter og butikker. Langs havnepromenaden finner du Sukkerbiten, en populær uteservering med konserter om sommeren. Du har også tilgang til Bystranda ved Operaen, Langkaia badstuer og Sørenga sjøbad for å nyte uteaktiviteter og avslapning.

Smalgangen ligger nær flere grønne områder som Grønnlandsparken og Botanisk hage, som begge er en kort spasertur unna. Klosterenga og Tøyenparken er også innen 10-15 minutters gangavstand, og tilbyr flotte steder for soling, grilling og turer. Om våren og sommeren er parkene vert for ulike aktiviteter, med Øyafestivalen i Tøyenparken som et av høydepunktene. For lengre turer kan du besøke Ekebergparken.

Når det gjelder trening, er Fresh Fitness på Grønland, SATS, og Barry's Bootcamp i Bjørvika lett tilgjengelige. Grønland T-banestasjon gir også rask tilgang til Nordmarka og Østmarka for naturopplevelser gjennom hele året.

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av boligbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon

Kollektivtilbudet i Smalgangen er svært godt. Grønland T-banestasjon ligger bare noen minutters gange unna, sammen med flere bussholdeplasser som gir enkel tilgang til ulike deler av Oslo. Trikkelinjene ved Hausmanns bru er også lett tilgjengelige.

Området har nærhet til Oslo bussterminal, Oslo S og Jernbanetorget, som er viktige knutepunkter for kollektivtransport, med tilgang til T-bane, buss, trikk og tog. I tillegg finnes det flere bysykkelstativer i området, som gir en praktisk og fleksibel transportmulighet for korte avstander.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 30.11.1993- Bolig forretning.

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.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Noen byggesaker og plansaker i området:
- Saksnr: 202103235 | Saken gjelder: Schweigaards gate 10 med flere (Galleri Oslo)
- Saksnr:201510215 | Saken gjelder: Jernbanetorget 1. Detaljregulering - Nye Oslo S - ny stasjon m.m. (Stasjonsalléen, Fjordporten hotell, "Krystallen").

For 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/

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/230/421/29:
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

21.03.2025 - Dokumentnr: 323101 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Bvb Eiendomsmegling AS
Org.nr: 917 427 925
Elektronisk innsendt

27.07.1990 - Dokumentnr: 45572 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 29
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.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 40 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk (3.900,-) to stk ink. kr. 0,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 25 703,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 126 493,- 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. april 2025

Ansvarlig megler

Karl S. Kjos, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41409949

Meglerforetaket

Nordvik Ullevål
Sognsveien 70B
0855 Oslo
Juridisk navn: BVB Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917 427 925

Vedlegg

Smalgangen 3

Smalgangen 3

Nabolaget Grønlands torg/Grønlands park - vurdert av 474 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Vahl skole (1-7 kl.)	203 elever, 13 klasser	10 min 0.8 km
Tøyen skole (1-7 kl.)	342 elever, 16 klasser	12 min 0.9 km
Lakkegata skole (1-7 kl.)	463 elever, 26 klasser	14 min 1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	417 elever, 28 klasser	18 min 1.4 km
Jordal skole (8-10 kl.)	597 elever, 44 klasser	20 min 1.6 km
Hersleb videregående skole		11 min
Heltberg gymnas	160 elever, 7 klasser	13 min 1 km

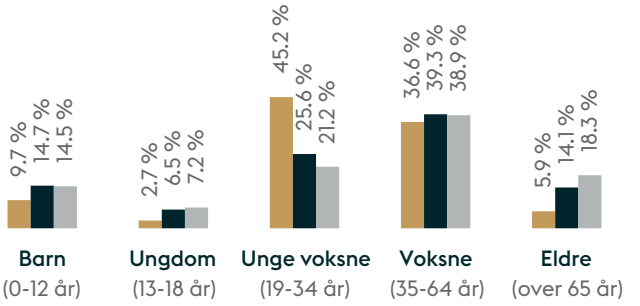
Offentlig transport

Grønland	Linje 1, 2, 3, 4, 5	2 min 0.2 km
Oslo bussterminal i Tøyenbekke...	Linje 60	4 min 0.3 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	8 min 0.6 km
Jernbanetorget ved Europarådet...	Linje 17, 18	9 min 0.6 km
Oslo Gardermoen		40 min

Barnehager

Grønland Torg barnehage (1-5 å...	59 barn	3 min 0.2 km
Breigata barnehage (1-5 år)	26 barn	4 min 0.3 km
Lille Grønland barnehage (0-2 ...	25 barn	4 min 0.3 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 67/100

Naboskapet

Høflige 56/100

Kvalitet på skolene

Bra 55/100

Primære transportmidler

- Gående
- Tog/t-bane
- Buss

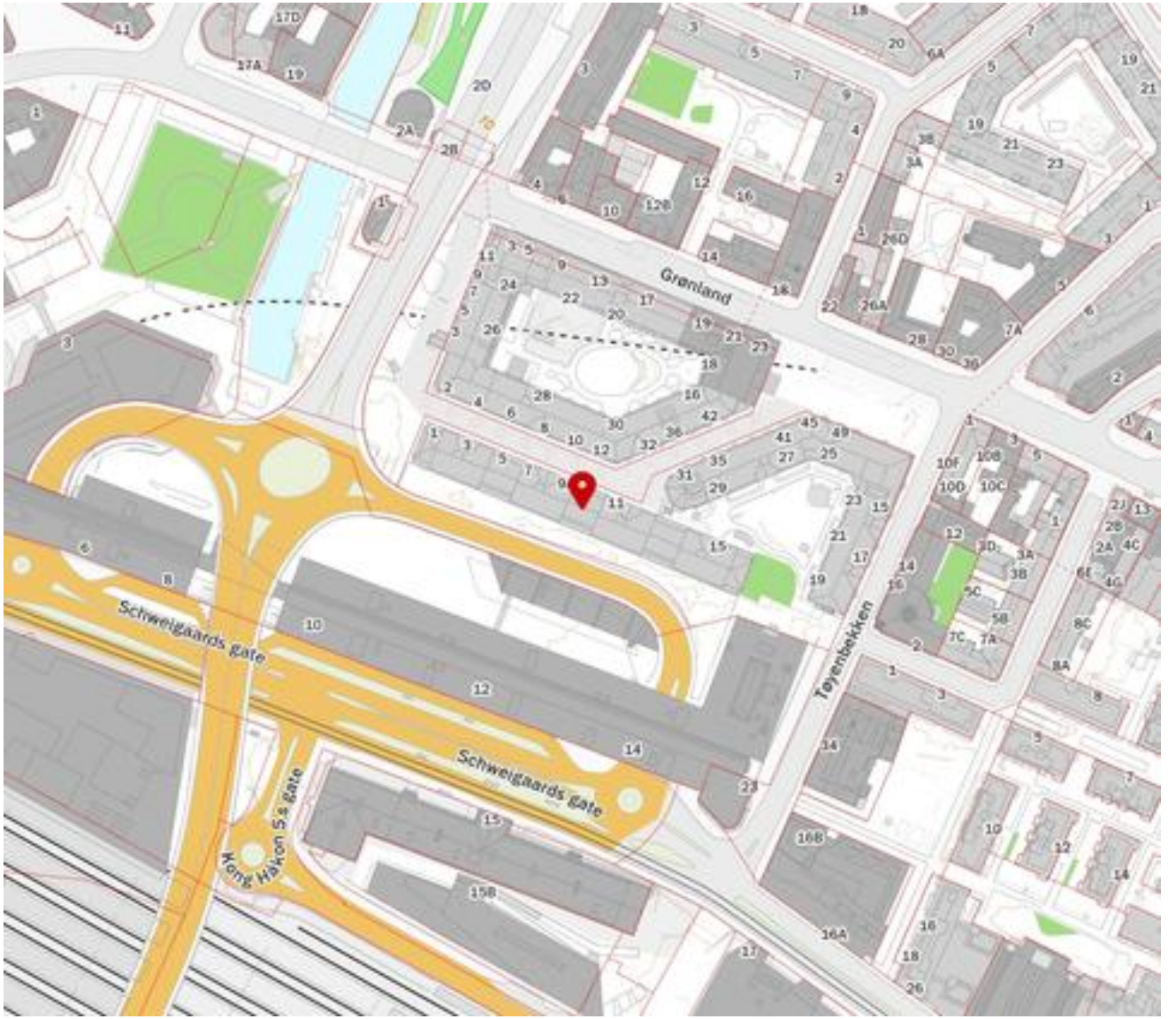
Sport

Jensens Have ballbinge	2 min
Oslo spektrum	4 min
Fresh Fitness Grønland	5 min
Grip Gym	6 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



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

Smalgangen 3
0188 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1990
BRA: 58 m^2
BRA-i: 55 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	7	11	0	0

Supertakst
GNR: 230 BNR: 421 SNR: 29

Pål Morten Pedersen
Vannmannen AS

pmp@taksthuset.no
90844088

Smalgangen 3
0188 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/29614

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Det er sprekk i glasset på balkongdøren.

Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.

Det er malingsavflassing på vinduskarmene.

Fikk ikke stengt yttervinduet på det ene soverommet.

Anbefalte tiltak

Skade i vindu i balkongdør må utbedres.

Vinduet på det ene soverommet må repareres så det kan lukkes helt.

Overflatebehandlinger må påregnes.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Vi kjøkkeninnredning med glatte fronter. Frittstående kjøleskap med fryser, komfyr med platetopp, oppvaskmaskin.

Stål vaskekum nedfelt i laminat benkeplate.

Kjøkkeninnredningen er normalt godt vedlikeholdt, men med bruksslitasje noen steder.

TG2 er satt på grunn av alder på kjøkkeninnredningen.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Vedlikehold eller utskifting av kjøkkeninnredning bør påregnes på sikt

Avløpsrør

Oppsummering

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Kobberrør ligger helt/delvis skult i konstruksjonen. Dette er forbundet med risiko for skade ved lekkasje/kondensering fra rør.

Det er stoppekraner i kjøkkenbenken og på sanitær utstyr, det er ikke hovedstoppekran i leiligheten.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Elektrisk

Oppsummering

Det er ukjent om det er gjort noen arbeidet på det elektriske anlegget etter 1999.

Det er kursfortegnelse i sikringsskapet. Det er ikke sjekket om kursene er i samsvar med kursfortegnelsen.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget.

Anbefalte tiltak

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Vannbåren varme

Oppsummering

TG 2 pga: Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.

Ventilasjon

Oppsummering

Det er mangelfull ventilasjon i leiligheten.

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu i soverommene.

Anbefalte tiltak

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Våtrom: Bad/wc

Oppsummering av overflater

Det er en høydeforskjell på ca. 3 cm fra topp slukrist til topp flis ved døren.

Overflatene er normalt godt vedlikeholdt.

TG 2 pga: Det er sprekker i noen veggfliser. Det er brukt flislim/mur i overgangen gulv/vegg i dusjhjørne. Det er noen sprekker flislim/mur i dusjhjørne.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.

Rørgjennomføringer ved avløpet til vaskemaskinen er kun tettet med fugemasse / silikon.

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales å lage en lekkasjeåpning under toalettet.

Øvrig: Innerdører

Oppsummering

Dørene er normalt godt vedlikeholdt, men det er en liten svelle skade nederst på døren til badet. Døren til det ene soverommet subber i dørterskelen.

Anbefalte tiltak

Naturlig vedlikehold må påregnes på sikt.

Det anbefales å justere den ene døren som subber i dørterskelen.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er bygget et ekstra soverom ved stuen.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
3.4.2025	**7.4.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Caser AS**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Pål Morten Pedersen**
Firma: **Vannmannen AS**
Adresse: **Heggelibakken 4, 0375 Oslo**
Telefon: **90844088**
Epost: **pmp@taksthuset.no**

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Informasjon om boligen

Adresse: **Smalgangen 3, 0188 Oslo**

Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**230**	Bruksnr:	**421**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**29**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1990**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
En lys og pen leilighet beliggende i ett populært boligområde i Smalgangen på Grønlands Torg. Det er kun få meter til Oslo City, Byporten og Karl Johans gate, og enkel tilgang til Grünerløkka og Sørenga. Bjørvika byr på operahus, bibliotek og museum.

Den aktuelle leiligheten ligger fint til i et hyggelig bymiljø tilknyttet den travle gågaten Smalgangen ved Grønlands Torg. Gårdskvartalene har et stort skjermet gårdstun som er flott opparbeidet med bl.a internveier av belegningsstein med lampebelysning, lekeapparater for barn, sittegrupper, plen, busker og trær.

Det er god standard over innredninger, overflater og utstyr, men naturlig vedlikehold må påregnes noen steder.

Leiligheten har vannbåren gulvvarme på bad og vannbåren radiatorvarme forøvrig.

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

Bærende konstruksjoner i betong/mur. Fasader med pusset/malt mur.
Isolerglassvinduer og balkongdør i trekarm. Produsert i 1989.
Lyd- og brannklassifisert (B30/dB43) entrédør med kikkehull og sikkerhetslås.
Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte såler på fast grunn eller faste, komprimerte masser.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	58	55	0	3	0
Totalt m²	**58**	**55**	**0**	**3**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	58	55	3	Entre, 2 soverom, kjøkken, bad/wc, stue med innglasset balkong.	Innglasset balkong.
Totalt m²	**58**	**55**	**3**		

Kommentar til arealberegning

1 loftsbod. Ikke besiktiget da eier ikke var tilstede på befaringsdagen.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Innglasset balkong på ca. 3 m2	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen er malt i nyere tid.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.	
Det er rekkverk og vinduer fra gulv til tak.	
Det er betongdekke med ukjent bruk av membran/tettesjikt.	
Balkongen er godt vedlikeholdt.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vindu med to lags glass og koblede innervinduer med to lag glass på soverommene fra 1990.	
Balkongdør med to lag glass fra 1990.	
Original brannklassifisert entredør med kikkehull og sikkerhetslås.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
Det er sprekk i glasset på balkongdøren.	
Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.	
Det er malingsavflassing på vinduskarmene.	
Fikk ikke stengt yttervinduet på det ene soverommet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Skade i vindu i balkongdør må utbedres.	
Vinduet på det ene soverommet må repareres så det kan lukkes helt.	
Overflatebehandlinger må påregnes.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskiller av prefabrikerte betongelementer.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	**TG-2**
Vi kjøkkeninnredning med glatte fronter. Frittstående kjøleskap med fryser, komfyr med platetopp, oppvaskmaskin.	
Stål vaskekum nedfelt i laminat benkeplate.	
Kjøkkeninnredningen er normalt godt vedlikeholdt, men med bruksslitasje noen steder.	
TG2 er satt på grunn av alder på kjøkkeninnredningen.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Vedlikehold eller utskifting av kjøkkeninnredning bør påregnes på sikt	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Det er Villavent kjøkkenventilator med avtrekk ut i kanal.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er bygget et ekstra soverom ved stuen.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest datert 10/11-1993.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Det er røykvarsler og brannslukningsapparat i boligen.	
Røykvarslere og brannslukningsutstyr skal medfølge ved salg.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Det er plast og støpejern avløpsrør.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	**TG-2**

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.7 Vannledninger



Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger	**TG-2**

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Kobberrør ligger helt/delvis skult i konstruksjonen. Dette er forbundet med risiko for skade ved lekkasje/kondensering fra rør.

Det er stoppekraner i kjøkkenbenken og på sanitær utstyr, det er ikke hovedstoppekran i leiligheten.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.8 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert entre med automatsikringer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

Det er ukjent om det er gjort noen arbeidet på det elektriske anlegget etter 1999.

Det er kursfortegnelse i sikringsskapet. Det er ikke sjekket om kursene er i samsvar med kursfortegnelsen.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Det er vannbåren varme med radiator.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme **TG-2**

TG 2 pga: Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Det er naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.	

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Det er mangelfull ventilasjon i leiligheten.

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu i soverommene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

6.11 Våtrom: Bad/wc



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er fliser på vegger og gulv med vannbåren gulvvarme.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Det er en høydeforskjell på ca. 3 cm fra topp slukrist til topp flis ved døren.

Overflatene er normalt godt vedlikeholdt.

TG 2 pga: Det er sprekker i noen veggfliser. Det er brukt flislim/mur i overgangen gulv/vegg i dusjhjørne. Det er noen sprekker flislim/mur i dusjhjørne.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.

Rørgjennomføringer ved avløpet til vaskemaskinen er kun tettet med fugemasse / silikon.

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
På badet er det en servant, veggfestet toalett med skjult system, hjørnedusj med dusjforheng, det er nedsenket gulv i dusjen.
Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales å lage en lekkasjeåpning under toalettet.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Det er mekanisk avtrekk. Det er tilluft under døren.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt **TG-0**

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Dusjen vender mot naboen og mot felles gang.

Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (fliser, belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.12 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Det er bred laminat på gulvene.

Oppsummering av øvrig TG-1

Nyere laminat som er godt vedlikeholdt.

6.13 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Det er malte slette vegg overflater.

Oppsummering av øvrig TG-1

Veggoverflatene er pusset opp og malt i nyere tid og er godt vedlikeholdt.

6.14 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Det er malte takoverflater. Takhøyden er 239 cm.

Oppsummering av øvrig TG-1

Takene er pusset opp og malt i nyere tid og er godt vedlikeholdt.

6.15 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Det er hvite formpressede dører.

Oppsummering av øvrig TG-2

Dørene er normalt godt vedlikeholdt, men det er en liten svelle skade nederst på døren til badet. Døren til det ene soverommet subber i dørterskelen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Naturlig vedlikehold må påregnes på sikt.

Det anbefales å justere den ene døren som subber i dørterskelen.

6.16 Rom under terreng

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.17 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.18 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.19 Toalettrom

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.20 Trapp

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.21 Varmesentral

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.22 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hodne, Eli	9578-5992-4-2664358	2025-02-18 14:50:35

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
18. feb. 2025

Oppdragsnummer
23-0031/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Smalgangen 3, 0188 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Ullevål

Selgere
Caser AS v/ Eli Hodne

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
16. oktober 2018

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

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: 1002338
Forsikret i: If

Utført arbeid

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

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

Arbeid som er utført: Ja har satt opp en lettvegg

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?
Nei

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.
Nei

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?
Nei

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 uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 23-0031/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Hodne, Eli	2025-02-18

Identifikasjon

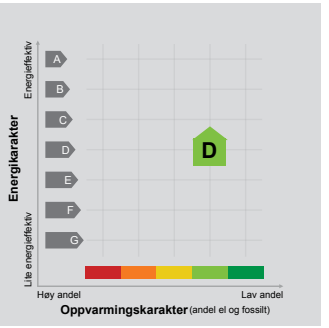
bankID Hodne, Eli

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Smalgangen 3
Postnummer	0188
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	230
Bruksnummer	421
Seksjonsnummer	29
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81092834
Bruksenhetsnummer	H0304
Merkenummer	Energiattest-2025-93726
Dato	18.03.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1989
Bygningsmateriale:	
BRA:	58
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Smalgangen 3	81092834	H0304	29	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1989

Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	
Kjelanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	11 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	5 m²
Oppvarmet BRA	58 m²
Totalt BRA	58 m²
Oppvarmet luftvolum	139 m³
U-verdi for yttervegger	0,26 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	9,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	65,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,55 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	240 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,40
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,85
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,60
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,84

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	23.7.2015

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	5.5
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8 588 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	148,07 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6 365 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	148,07 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8 588 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3 036 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	5 552 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8 588 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	39,1 %

BVB Eiendomsmegling AS
Nordvik Ullevål v/Lotta Ottosen
Sognsveien 70B, 0855 OSLO
E-post: lo@nordvikbolig.no

Deres ref.: 23-0031/25 . Vår ref.: 5862-1-029 Dato: 17.03.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Grønlandshagen
Organisasjonsnr:	982991803
Seksjonseier:	Caser As
Medeier:	
Leilighetsnummer:	029
Adresse:	Smalgangen 3, 0188 OSLO
Seksjonsnummer:	29
Gnr.	230
Bnr.	421

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 89770746.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): 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.
Strøm og oppvarming 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. 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: 4 200,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto strøm bolig	400,00	
Akonto fjernvarme/varmtvann	1 037,00	
Renovasjon	218,00	
Avsetning vedlikeholdsfond	258,00	
Felleskost bolig	2 138,00	
Internett	149,00	

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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	2 379,-
Fradragsberettigede kostnader:	1,-
Annen formue:	33 834,-
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 via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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/Cathrin Sundvall, 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.
Styrets kontaktinfo: gronlandshagen@styrerommet.no
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 6 570,– 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

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 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 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

Brann: 110 Lege: 113 E-post: post@gronlandshagen.no
Politi: 112 Servicetelefon 24/7: 22 17 75 10 Hjemmeside: www.gronlandshagen.no



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.

Brann: 110 Lege: 113 E-post: post@gronlandshagen.no
Politi: 112 Servicetelefon 24/7: 22 17 75 10 Hjemmeside: www.gronlandshagen.no

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

Uteareler/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.

Brann: 110 Lege: 113 E-post: post@gronlandshagen.no
Politi: 112 Servicetelefon 24/7: 22 17 75 10 Hjemmeside: www.gronlandshagen.no

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 bademåtter, 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.

Brann: 110 Lege: 113 E-post: post@gronlandshagen.no
Politi: 112 Servicetelefon 24/7: 22 17 75 10 Hjemmeside: www.gronlandshagen.no

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.

Brann: 110 Lege: 113 E-post: post@gronlandshagen.no
Politi: 112 Servicetelefon 24/7: 22 17 75 10 Hjemmeside: www.gronlandshagen.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.

Brann: 110 **Lege:** 113 **E-post:** post@gronlandshagen.no
Politi: 112 **Servicetelefon 24/7:** 22 17 75 10 **Hjemmeside:** www.gronlandshagen.no

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

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

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

VEDTEKTER
SAMEIET GRØNLANDSHAGEN

Innhold

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

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

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

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

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

VI. Kameraovervåking 10
§ 18 Kameraovervåking av fellesarealer 10

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

I. Innledning

§ 1. Navn

Sameiets navn er *Sameiet Grønlandshagen*.

§ 2. Sameiet

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

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

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

II. Tillitsverv

§ 3. Styret

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

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

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

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.

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

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.

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

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 uterealet, "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

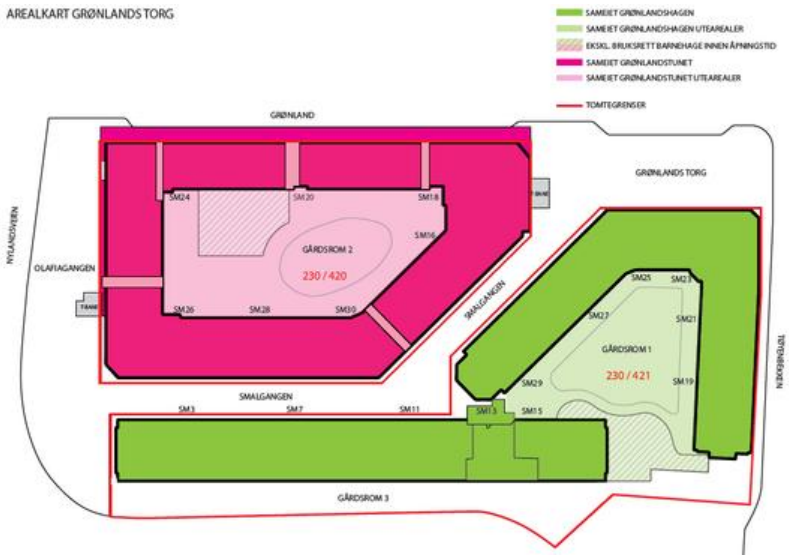
Styret i sameiet kan iverksette kameraovervåking av fellesarealene i det omfang det finner nødvendig. Overvåkingen skal følge gjeldende lov og regelverk.

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
53	B	87	87
54	B	87	87
55	B	70	70
56	B	58	58
57	B	58	58
58	B	58	58
59	B	70	70
60	B	87	87
61	B	87	87
62	B	66	66
63	B	58	58
64	B	58	58
65	B	58	58
66	B	70	70
67	B	87	87
68	B	87	87
69	B	65	65
70	B	58	58
71	B	58	58
72	B	58	58
73	B	70	70
74	B	87	87
75	B	87	87
76	B	66	66
77	B	58	58
78	B	58	58
79	B	58	58
80	B	70	70
81	B	87	87
82	B	87	87
83	B	70	70
84	B	58	58
85	B	58	58
86	B	58	58
87	B	70	70
88	B	87	87
89	B	87	87
90	B	70	70
91	B	58	58
92	B	58	58
93	B	58	58
94	B	70	70
95	B	87	87
96	B	87	87
97	B	65	65
98	B	58	58
99	B	58	58
100	B	58	58
101	B	70	70
102	B	87	87
103	B	87	87
104	B	66	66
105	B	58	58
106	B	58	58
107	B	58	58
160	B	70	70
161	B	55	55
162	B	65	65
163	B	49	49
164	B	64	64
165	B	83	83
166	B	78	78
167	B	64	64
168	B	49	49
169	B	49	49
170	B	55	55
171	B	64	64
172	B	55	55
173	B	70	70
174	B	53	53
175	B	59	59
176	B	65	65
177	B	59	59
178	B	68	68
179	B	58	58
180	B	58	58
181	B	53	53
182	B	62	62
183	B	59	59
184	B	55	55
185	B	88	88
186	B	67	67
187	B	87	87
188	B	67	67
189	B	92	92
190	B	55	55
191	B	69	69
192	B	49	49
193	B	55	55
194	B	70	70
195	B	55	55
196	B	65	65
197	B	49	49
198	B	49	49
199	B	64	64
200	B	83	83
201	B	78	78
202	B	64	64
203	B	49	49
204	B	49	49
205	B	55	55
206	B	64	64
207	B	55	55
208	B	70	70
209	B	53	53
210	B	59	59
211	B	65	65
212	B	59	59
213	B	68	68
214	B	58	58
267	B	49	49
268	B	49	49
269	B	64	64
270	B	83	83
271	B	78	78
272	B	63	63
273	B	55	55
274	B	66	66
275	B	55	55
276	B	69	69
277	B	62	62
278	B	66	66
279	B	56	56
280	B	96	96
281	B	90	90
282	B	72	72
283	B	60	60
284	B	96	96
285	B	74	74
286	B	55	55
287	B	61	61
288	B	55	55
289	B	77	77
290	B	66	66
291	B	56	56
292	B	69	69
293	B	62	62
294	B	66	66
295	B	56	56
296	B	63	63
297	B	55	55
298	B	71	71
299	N	139	121
300	N	133	116
301	N	206	179
302	N	133	116
303	N	133	116
304	N	206	179
305	N	133	116
306	N	133	116
307	N	133	116
308	N	206	179
309	N	128	111
310	N	323	0 [7]
311	N	258	224
313	N	252	219
316	N	257	223
319	N	176	153
321	N	122	106
322	N	207	180
324	N	473	411
325	N	316	275
327	N	17223	5053
328	N	252	219

Type:
B = Boligseksjon
N = Næringsseksjon

[7] *Sameieseksjon 310 inngår ikke i sameiebrøk.*

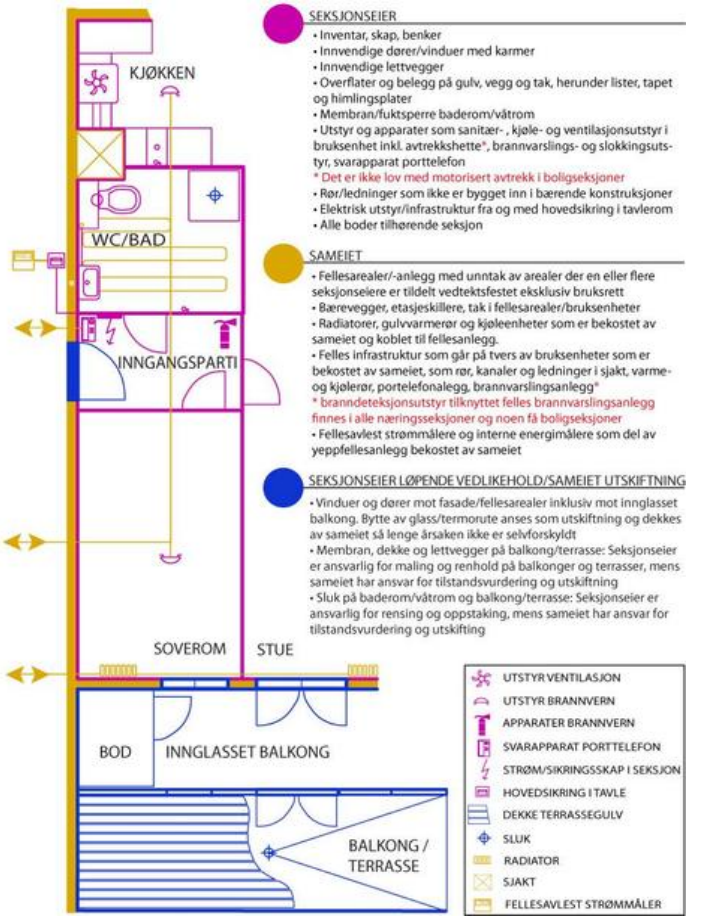
	Tinglyst brøk	Sameiebrøk
Areal bolig	***19 593***	***19 593***
Areal næring	***4 319***	***3 475***
Areal p-hus	***17 223***	***5 053***
Areal totalt	***41 135***	***28 121***

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:



Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Grønlandshagen

Organisasjonsnummer: 982991803
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 25. april kl. 09:00 til 28. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 85.

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 forslåtte møteleder 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: **74**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokoll vitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Reidun Øvre Øygard

Rune Øygard

Forslag til vedtak:
Reidun Øvre Øygard og Rune Øygard er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **72**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
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: **72**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **72**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 600.000.-. Bakgrunn for endringen er det store merarbeidet styret har hatt i forbindelse med større vedlikeholdsprosjekter, reforhandling av avtaler, samt at driftsleder sluttet i august 2023. Styret har overtatt mange av driftsleder sine oppgaver. I tillegg ble styret utvidet med et medlem for perioden 2023/2024.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr. 600.000

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **58**
Antall stemmer mot vedtaket: **13**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Ønskes behandlet av årsmøtet - Si opp avtalen med Telenor

Fremmet av: Simen Tvete Aabol

Jeg ønsker at vi sier opp TV-avtalen sameiet har med Telenor. Jeg benytter meg ikke av denne, og mistenker der er flere som heller ikke gjør dette. Billigere med individuelle avtaler gjennom TV2 Play og lignende.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget og fremmer egen sak om kollektiv internett avtale med individuelt valg av TV

Forslag til vedtak:
Si opp avtalen med Telenor, og fjern posten / tilhørende andel fra felleskostnadene

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **74**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Inngåelse av kollektiv internett avtale med individuelt valg av TV

Med bakgrunn i at det har vært et ønske fra flere har styret innhentet tilbud fra 4 leverandører om kollektiv avtale om internett med individuell valg av TV. Følgende leverandører har gitt tilbud:

- OBOS open net
- Telia
- Altibox
- Globalconncet 1000

Telia har levert det mest gunstige tilbudet på kr. 149 per måned. Tilbudet inneholder:

- Kollektiv 1000 Mbps
- Modem og Ruter med WIFI 6
- Trygg på nett
- Service og vedlikehold
- TVkjøpes individuelt.

Priser for individuell oppgradering & Strømming

- Strømming & TV – 5 poeng: 259,- / MND
- Strømming & TV – 30 poeng: 349,- / MND
- Strømming & TV – 50 poeng: 479,- / MN

Det er utarbeidet en Excel fil med sammenstilling og oversikt over tilbudene. De som ønsker denne tilsendt kan sende en e-post til post@gronlandshagen.no.

Forslag til vedtak:
Sameiet inngår kollektiv internett avtale med Telia. De som ønsker TV kjøper dette individuelt

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **72**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Rehabilitering/utskiftning av heiser

Sameiet har 12 heiser, som alle er fra byggeår. Heisene er av god kvalitet, og selv om de trenger mer vedlikehold nå enn da de var nye, er vedlikeholdskostnaden fortsatt lav relativt sett i forhold til kostnaden for nye heiser. Alderen til heisene betyr imidlertid at stadig flere deler ikke lenger er mulig å få tak i. Styret har derfor vurdert at det er nødvendig vedlikehold at heisene må skiftes eller rehabiliteres.

Se detaljer i vedlegg

Forslag til vedtak:
Styret gis fullmakt til å vurdere om heisene kan rehabiliteres eller må skiftes. Kostnadene tas av PPV fond.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **69**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Det har ikke vært mulig å finne aktuelle kandidater til alle verv. Vi mangler 2 varamedlemmer og 1 til 2 kandidater til valgkomité. Forslag til kandidater kan sendes til styret@gronlandshagen.no og vi vil gjennomføre et digitalt ekstraordinært årsmøte når vi har aktuelle kandidater på plass.

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Diana Krogsund (67 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Diana Krogsund

Styremedlem * (2 år)
Følgende ble valgt:
Kåre Rognsaa (64 stemmer)
Erlend Spilling (63 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kåre Rognsaa
Erlend Spilling

Valgkomite (1 år)
Følgende ble valgt:
Rune Hultgreen (59 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Rune Hultgreen

Transaksjon 09222115557516347502 Signert TN2, RØØ, RØ

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

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 25. april kl. 09:00 og lukker 28. april 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.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokoll vitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Ønskes behandlet av årsmøtet - Si opp avtalen med Telenor
7. Inngåelse av kollektiv internett avtale med individuelt valg av TV
8. Rehabilitering/utskiftning av heiser
9. Valg av tillitsvalgte

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Trine Normann er valgt.

Sak 2

Valg av protokoll vitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Reidun Øvre Øygard

Rune Øygard

Forslag til vedtak

Reidun Øvre Øygard og Rune Øygard 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%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5862 Årsrapport klar 3.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 600.000.-. Bakgrunn for endringen er det store merarbeidet styret har hatt i forbindelse med større vedlikeholdsprosjekter, reforhandling av avtaler, samt at driftsleder sluttet i august 2023. Styret har overtatt mange av driftsleder sine oppgaver. I tillegg ble styret utvidet med et medlem for perioden 2023/2024.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 600.000

Sak 6

Ønskes behandlet av årsmøtet - Si opp avtalen med Telenor

Forslag fremmet av:
Simen Tvete Aabol

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg ønsker at vi sier opp TV-avtalen sameiet har med Telenor. Jeg benytter meg ikke av denne, og mistenker der er flere som heller ikke gjør dette. Billigere med individuelle avtaler gjennom TV2 Play og lignende.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget og fremmer egen sak om kollektiv internett avtale med individuelt valg av TV

Forslag til vedtak

Si opp avtalen med Telenor, og fjern posten / tilhørende andel fra felleskostnadene

Sak 7

Inngåelse av kollektiv internett avtale med individuelt valg av TV

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Med bakgrunn i at det har vært et ønske fra flere har styret innhentet tilbud fra 4 leverandører om kollektiv avtale om internett med individuell valg av TV. Følgende leverandører har gitt tilbud:

- OBOS open net
- Telia
- Altibox
- Globalconncet 1000

Telia har levert det mest gunstige tilbudet på kr. 149 per måned. Tilbudet inneholder:

- Kollektiv 1000 Mbps
- Modem og Ruter med WIFI 6
- Trygg på nett
- Service og vedlikehold
- TVkjøpes individuelt.

Priser for individuell oppgradering & Strømming

- Strømming & TV – 5 poeng: 259,- / MND
- Strømming & TV – 30 poeng: 349,- / MND
- Strømming & TV – 50 poeng: 479,- / MN

Det er utarbeidet en Excel fil med sammenstilling og oversikt over tilbudene. De som ønsker denne tilsendt kan sende en e-post til post@gronlandshagen.no.

Forslag til vedtak

Sameiet inngår kollektiv internett avtale med Telia. De som ønsker TV kjøper dette individuelt

Sak 8

Rehabilitering/utskiftning av heiser

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiet har 12 heiser, som alle er fra byggeår. Heisene er av god kvalitet, og selv om de trenger mer vedlikehold nå enn da de var nye, er vedlikeholdskostnaden fortsatt lav relativt sett i forhold til kostnaden for nye heiser. Alderen til heisene betyr imidlertid at stadig flere deler ikke lenger er mulig å få tak i. Styret har derfor vurdert at det er nødvendig vedlikehold at heisene må skiftes eller rehabiliteres.

Se detaljer i vedlegg

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å vurdere om heisene kan rehabiliteres eller må skiftes. Kostnadene tas av PPV fond.

Vedlegg

2. Utskifting av heiser.pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Det har ikke vært mulig å finne aktuelle kandidater til alle verv. Vi mangler 2 varamedlemmer og 1 til 2 kandidater til valgkomité. Forslag til kandidater kan sendes til styret@gronlandshagen.no og vi vil gjennomføre et digitalt ekstraordinært årsmøte når vi har aktuelle kandidater på plass.

Roller og kandidater

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

- Diana Krogsund

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

- Erlend Spilling
- Kåre Rognsaa

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

- Rune Hultgreen

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Cathrin Sundvall	Smalgangen 25
Nestleder	Karen Margrete Breen	Olav Aukrusts Vei 45 B
Styremedlem	Knut Løken	Strandalleen 8 B
Styremedlem	Ole Simen Lien	Smalgangen 25
Styremedlem	Kåre Rognsaa	Smalgangen 23
Styremedlem	Erlend Spilling	Elveveien 8
Varamedlem	Amela Koluder	Smalgangen 19
Varamedlem	Diana Marie Krogsund	Smalgangen 7

Valgkomiteen

Rune Hultgreen	Smalgangen 15
Dag Ove Rognmo	Mausetvegen 12 A

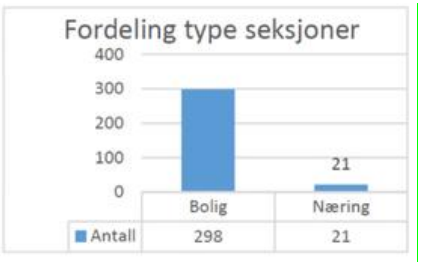
Generelle opplysninger om Sameiet Grønlandshagen
Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 982 991 803 og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune, med adresse Smalgangen 1-49 og Tøyenbekken 15-19. Tomten har gårds-/bruksnummer 230/421 og et tomteareal på 10 305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

Sameiet består av 320 eierseksjoner som fordeler seg som følger:

SEKSJONS-TYPE	ANTALL EIERSEKSJONER	KONSTITUERT SAMEIEBRØK	TINGLYST AREAL	ANMERKNINGER
Bolig	298 93,1 %	19 593 m2 BRA 69,67 %	19 593 BRA 47,63 %	Fordelt over 2.-6. etasje. 1 1-roms, 158 2-roms, 137 3-roms, 2 4-rom
Næring	19 5,9 %	3 256 m2 BRA 11,58 %	3 744 BTA 9,10 %	1. etasje + 2. etasje v/utspring trapp
Næring barnehage	1 0,3 %	219 m2 BRA 0,78 %	252 BTA 0,61 %	2. etasje
Næring P-hus	1 0,3 %	5 053 m2 BRA 17,97 %	17 223 BTA 41,87 %	1.etasje, K1, K2. Konstituert sameiebrøk basert på innbyrdes totale byggekostnader og iht. forsikringsselskapets verdivurdering
Sameie-seksjon	1 0,3 %	- (inngår ikke i sameiebrøk)	323 BTA 0,79 %	Eies av Sameiet og er å anse som fellesareal.
Totalt	320	28 121 BRA	41 135	

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

Konstituert sameiebrøk gjenspeiler den fordelingsnøkkel som ligger til grunn for fordeling av felleskostnader/-inntekter, med de unntak som fremgår av vedtektene.
Det er 320 seksjoner hvorav 319 er stemmeberettigede.



Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Utleie av boligseksjoner
Totalt 151 leiligheter av 298 er registrert utleid pr d.d.

Organisasjon og bemanning
Driftsleder Abdelfettah Zaim sluttet i sameiet 31.08.2023. Styret har inntil videre valgt å ikke rekruttere ny driftsleder. Trond Joar Haugen er fast ansatt som driftstekniker i Grønlandshagen og driftstekniker Hussam Mhajer er ansatt i 50 % stilling i Sameiet Grønlandshagen og 50 % stilling i Sameiet Grønlandstunet. Prinsdal Maler Team er engasjert 4 dager i uken for å bistå driftsorganisasjonen med søppelhåndtering.

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 89770746. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til driftskontoret på telefon 22177510 eller e-post post@gronlandshagen.no som melder videre til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid
Styret har i 2023 hatt 14 styremøter og behandlet 146 styresaker. Det har vært omfattende møtevirksomhet i forbindelse med reforhandling av avtaler, innhenting av tilbud, herunder utskiftning av oppgangsdører, takutbedring og utskiftning av heiser. Prosessen med valg av vektertjeneste har vært svært tidkrevende. Med bakgrunn i at driftsleder sluttet i august har styret inntil videre valgt å ivareta driftslederfunksjonen selv noe som har medført ekstra stor arbeidsbelastning.

Informasjon og sosiale aktiviteter
Det har vært sendt ut kvartalsvise informasjonsskriv til eiere og leietakere.
Styret inviterte eiere, beboere i begge sameier samt næringsdrivende til hagefest i august. Dessverre var interessen så lav at arrangementet måtte utgå. 7. mars ble det invitert til informasjonsmøte for eier og leietakere på Asylet, men arrangementet ble flyttet til driftskontoret grunnet få påmeldte.

Samarbeid med Sameiet Grønlandstunet
Styreleder har jevnlig kommunikasjon og møter med styreleder i Sameiet Grønlandstunet. Det ble avholdt fellesmøte med styret i Grønlandstunet i mai. I tillegg har det vært arbeidsgrupper som fungerer på tvers av sameiene. Det har vært gjennomført energikartleggingsprosjekt i samarbeid med Grønlandshagen, Grønlandstunet og Entro med støtte fra Enova. Vi har samarbeidet om ny vekteravtale, det er opprettet en egen gruppe som vurderer driftsmodeller på lengre sikt og det er etablert et samarbeid om utsendelse av informasjonsskriv,

Prioriterte saker i 2023
- Reforhandling av forretningsføreravtale som har gitt lavere pris
- Ny rengjøringsavtale med Kleva AS som har gitt bedre betingelser for de ansatte
- Bedre renter etter forhandling med bank
- Fra 1. februar 2024 er det inngått avtale med Proff Security AS om felles vektertjeneste for Næring, Sameiet Grønlandshagen og Sameiet Grønlandstunet. Dette har gitt store årlige besparelser.
- Befaring, anbudsrunde og valg av leverandør for utskiftning av oppgangsdører
- Tilbudsforespørsel i forbindelse med utskiftning/oppgradering av heiser
- Plan og bygningsetaten har foretatt oppmåling av tomten mot Galleri Oslo og Nylandsveien.

Drift og vedlikehold I 2023
I tillegg til løpende drifts- og vedlikeholdsoppgaver viser oversikten nedenfor prioriterte områder i 2023. Listen er ikke uttømmende:

- Utbedring av diverse vannskader
- Fasadevask, Tøyenbekken, Olafiagangen og fasaden mot Galleri Oslo
- Utskiftning av taklamper i oppgang 15, 23 og 25

- Utbedring av tak
- Alle avvik på nødlys er lukket
- Montert blått antisprøytelys i K1
- Skadedyrbekjempelse
- Fjerning av hensatt søppel

Fremtidige planer
Styret har følgende fremtidige planer

- Installasjon av AMS målere
- Energitiltak herunder oppgradering av SD anlegg
- Oppstart utskiftning av heiser
- Brannteknisk tilstandsanalyse
- Utskiftning av oppgangsdører blir gjennomført etter påske
- Vurdere kollektiv avtale for Internett, med mulighet for den enkelte å bestille lineært TV-abonnement til rabattert pris
- Tilstandsvurdering av bygningsmassen med tanke på vedlikeholdsplan. Opak er valgt som leverandør og starter oppdraget i april.
- Splitting av IKT tilganger og utstyr for å ivareta GDPR i henhold til regelverk, herunder outsource drift til ekstern leverandør
- Neste periode vil vi ha et spesielt søkelys på vedtektsstridig kortidsutleie
- Oppgradering av kamera anlegg til et som er i forskriftsmessig stand og er i henhold til gjeldende GDPR regelverk. Sikker håndtering av adgangskoder og tilgangsrettigheter vil bli ivaretatt av vekterselskapet.

Økonomi
Økonomien i Sameiet Grønlandshagen er fortsatt sterk og 2023 ble avsluttet med et overskudd på 1.631.612 kroner. Dette overskuddet kommer godt med nå som sameiet er i gang med flere store utskiftings- og vedlikeholdsprosjekter, som nye heiser og entredører.

Den største utgiftsposten i 2023 var på drift og vedlikehold av bygninger med 1.388.948, der særlig taket har fått nødvendig omsorg til total kostnad av ca. 850.000 kroner. Pengene er brukt på tilstandskontroll, tetting av noen lekkasjer og ikke minst ettermontering av mønebånd på hele taket. Med arbeidene som er utført på taket nå, regner vi med at behovet for full omlegging, til en vesentlig høyere kostnad, er skjøvet minst 20 år frem i tid.

Fjorårets største utgiftspost, som var vektertjenester til 1,9 millioner, er korrigert i 2023-regnskapet. Kostnaden i 2022 var ca. 300.000 for høy. Når denne korrigeringen tas inn i 2023-regnskapet, ender vi med en kostnad for vakthold som er tilsvarende for lav og dermed ca. 1,3 millioner. I sum blir dette riktig, med ca. 1,6 millioner i kostnad i 2022 og ca. 1,7 millioner 2023. Gjeldende fra februar 2024 har sameiet ny og redusert vektertjeneste med fast årskostnad på ca. 400.000 ved oppstart. Avtalen har færre timer, særlig på natten, men fri utrykning inntil 30 minutter hele døgnet. Styret ser ikke bort fra at avtalen kan bli noe utvidet over tid, når en ser hvor det eventuelt er for lite kapasitet.

Ellers har sameiet bidratt med 850.000 kroner til utbedring av barnehagens uteområde, som er til fri bruk for barna i sameiet utenom barnehagens åpningstider.

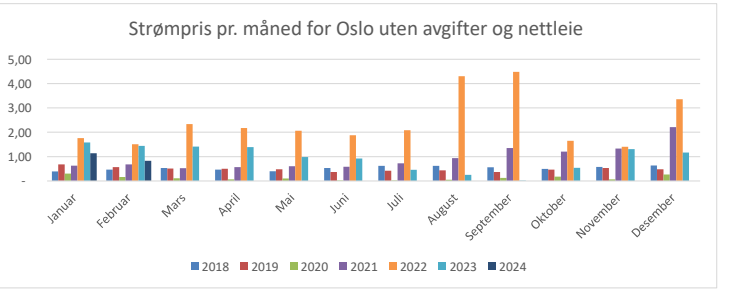
Den største faste kostnaden er renhold som i 2023 endte på 821.576 kroner.

Som balansen i regnskapet viser, har sameiet en egenkapital på 22.559.247 kroner. Mye av denne egenkapitalen vil gå med når vi nå skal i gang med å skifte ut heisene, en jobb som må gjøres da deler som styrekort ikke lenger kan skaffes.

Energiavregningen for 2023
Energiavregningen består av to komponenter; strøm som fordeles etter individuelle målere og brøkfordelt fjernvarme.

Generelt om energi og priser i 2023
Energiprisene var lavere i 2023 enn i 2022, med en gjennomsnittlig årspris på 0,95 kr/kWh, mot 1,94 kr/kWh i 2022, inkludert mva, men uten nettleie og andre avgifter.

Den dyreste timen i 2023 var 5. desember mellom klokken 0800 og 0900, da strømmen ca. 5,29 kr/kWh med nettleie og avgifter. Maksprisen i 2022, som var ca. 10,20 kr/kWh med avgifter, mens maksprisen i 2021 var ca. 2,60 kr/kWh med avgifter. Merk at betraktningene ikke er justert for inflasjon. Prisene er altså fortsatt svært høye, selv om de har kommet noe ned. Billigste måned i 2023 var september, da strømmen i snitt kostet 0,01 kr/kWh.



Figur 1 : Strømpriser med mva, men uten nettleie og andre avgifter

Mens magasinene i 2022 var knusktørre, var de søkkvåte i 2023. I tillegg hadde ikke Tyskland flere kjernekraftverk å stenge, mens Frankrike og Sverige etter hvert fikk reparert sine. Ikke minst kom gassleveransene til europa etter hvert i orden. Den massive overgangen fra CO_2-fri kjernekraft i Tyskland, til elektrisitetsproduksjon basert på gass og kull, har bidratt til kraftig økning i prisene på CO_2-kvoter. Det er igjen er en del av grunnen til at prisene fortsatt vil bli liggende på generelt høyere nivåer enn det vi har vært vant til. Vind- og solkraft, som bidrar med mest strøm når vi trenger den minst, gjør at vi får ekstreme utslag i strømprisene begge veier.

Styret følger utviklingen i energiprisene løpende og justerer akontobeløpene i løpet av året om vi mener det ligger an til urimelig store avregninger.

Fordeling og avregning av strøm
Etter pålegg fra myndighetene er fellesmåling og intern fordeling av strøm til boligdelen under avvikling. I utgangspunktet skulle fellesmålingen vært avsluttet i løpet av første kvartal 2023 og senest innen utgangen av første halvår,

men er pr. februar 2024 fortsatt ikke igangsatt da netteier Elvia ikke har gitt klarsignal for igangsetting. Når Eliva gir klarsignal, vil selve utskiftingen gå raskt.

Strømmen som fordeles går over en felles måler som i 2023 hadde et totalt forbruk på 835.056 kWh, mot 813.360 kWh i 2022, 982.241 kWh i 2021, 1.017.681 kWh i 2020 og 991.712 kWh i 2019. Hovedmåleren avleses automatisk hver time og sameiet får månedlig regning basert på nøyaktig forbruk. Boligseksjonenes individuelle målere avleses ved hvert årsskifte og avregnes deretter for faktisk forbruk i året som har gått.

Ettersom nesten all oppvarming i sameiet skjer gjennom sentralvarmeanlegget, brukes det relativt lite strøm i seksjonene. Gjennomsnittlig strømforbruk for boligseksjonene lå på ca. 2.889 kWh i 2023 (opp fra 2.729 kWh i 2022).

I tidligere år har forventet forbruk av strøm blitt fakturert hver måned gjennom året. Ettersom vi ble forespeilet at alle seksjonseierne ville ha individuelle strømmålere innen utgangen av 1. kvartal 2023, ble det ikke fakturert a konto fra begynnelsen av året. Det ble derimot fakturert kroner 571.300 i september, som for de med høyest forbruk ble delt opp i opptil 4 avdrag. Med det er det fakturert for ca. halve strømforbruket i 2023, mens gunstige energikostnader i deler av året tilsier at avregningen av fjernvarme vil dekke det overskytende for de aller fleste.

Overgangen til individuell måling har særlig betydning for utgifter til nettleie og samlet må boligene i sameiet regne med en årlig merkostnad på i overkant av 2000 kroner pr. seksjon pr. år etter omleggingen. På den annen side vil man få bedre oversikt over eget forbruk og mulighet for å pålegge eventuell leietaker å tegne eget strøm-abonnement.

Fordeling og avregning av oppvarming
All varme til oppvarming og varmtvann fordeles etter brøk. Dette gjelder både for bolig, næring og parkering.

I Sameiet Grønlandshagen ble det fakturert a konto 6.030.876 kroner til fjernvarme i 2023, mens forbruket endte på 4.501.947 kroner for 3.352.133 kWh. Samlet får sameierne dermed tilbake 1.528.929 kroner. Gjennomsnittlig kostnad for oppvarming pr. leilighet var 877,15 pr. måned i 2023, mot 967,89 kroner pr. måned i 2022.

Av det vi kan se så langt, får alle seksjonseierne penger tilbake i avregningen for 2023, med mindre noen har hatt særlig høyt forbruk. 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.

Energipriser
Nordpool har stengt for allment innsyn i historiske strømpriser, men Entsoe tilbyr de samme tallene i Euro. Nordpool bruker ikke Norges Banks gjennomsnittlige dagskurs ved omregning mellom valutaene og omregningen her blir dermed ikke nøyaktig lik Nordpools tall. Nordpools NOK-priser har under tidligere kontroll ligget litt over.

Gjennomsnittlig strømpris på hos Entsoe, omregnet fra Euro og inkludert mva, men uten andre avgifter og nettleie, var 95,11 øre/kWh i 2023, mot 242,37 øre/kWh i 2022, 94,77 øre/kWh i 2021, 12,25 øre/kWh i 2020 og 48,36 øre/kWh i 2019.

Vi må regne med at energiprisene over tid vil holde seg relativt høye, men de vil også variere langt mer enn vi har vært vant til.

Styret følger utviklingen og vil om nødvendig øke a konto innbetalingene i løpet av året.

Prisen på fjernvarme følger strømprisen, men skal ligge litt under.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Det er ikke vesentlige avvik i driftsinntekter, driftskostnader eller finanskostnader, men noen mindre avvik er det:

- Posten andre inntekter er 257.188 kroner høyere enn budsjettert, som gjør at samlede inntekter er tilsvarende høyere enn budsjettert.
- Driftskostnadene er 249.424 lavere enn budsjettert.
- Finansinntektene, renteinntekter på sameiets egenkapital, er ikke budsjettert og utgjør dermed et positivt avvik som øker sameiets overskudd med 895.300 kroner.

Resultat
Årets resultat, inkludert avsetning til PPV-fond, var 1.631.612 kroner. Resultatet vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Styret er opptatt av best mulig avkastning på sameiets kapital og har derfor plassert 8,3 millioner kroner på Nibor90-konto i Obosbanken og 8,6 millioner på høyrentekonti i Bjugn Sparebank og Oppdalsbanken.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 22 559 245.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
Sameiet er i gang med flere større vedlikeholdsprosjekter:

- Heisene i sameiet, til sammen 12 stykker, må skiftes ut da vitale deler ikke lenger kan skaffes. Kostnaden vil dekkes av sameiets PPV-fond og annen egenkapital. Prosjektet ble påbegynt i 2023 og er forventet ferdig i 2026. Foreløpig budsjettkostnad er 19,5 millioner kroner for hele prosjektet. Påløpte kostnader ved utgangen av 2023 utgjorde 318.125 kroner som belastes PPV-fondet. For 2024 er det budsjettert totalt 3 millioner kroner til dette prosjektet, som også vil belastes PPV-fondet og eventuelt annen egenkapital.
- Entredørene til oppgangene i sameiet er fra byggeår og utslitt. Prosjektet med utskifting ble påbegynt i 2023 og forventes ferdig i 2024. Ved årsskiftet var det påløpt 47.500 kroner til planlegging. Total kostnad er budsjettert til 1,3 millioner, som belastes sameiets PPV-fond og annen egenkapital.
- Noen av balkongene (altanene) i sameiet fungerer som tak for seksjonen som ligger under. Disse er tekket med membran som har passert normal levetid. Full utskifting er ikke ferdig priset enda, men er budsjettert med 2 millioner i 2024.
- Utbedring og kontroll av taket ble utført i 2023 og har kostet 850.875 kroner. Mindre deler av jobben gjenstår, slik at total kostnad vil komme opp i tilbudt sum på kroner 875.000. Kostnaden er belastet PPV-fondet.
    - Sameiets driftspersonell fant et firma som kunne kontrollere og utbedre taket uten bruk av stillas og full omlegging. Vi unngikk dermed full utskifting til ca. 12 millioner kroner, en jobb som nå sannsynligvis er utsatt med ca. 20 år.
- En av kjølemaskinene til næringsseksjonene må skiftes og jobben er budsjettert med 2 millioner. Den høye prisen henger sammen med nye, miljøvennlige kjølemedier som er brannfarlige og dermed krever ekstra sikkerhetstiltak. Tiltakene følger av at anleggene er montert inne i bygget og under bakkeplan. Styret undersøker om det finnes alternative løsninger. Kostnaden vil belastes PPV-fondet og eventuelt annen egenkapital.
- Anlegget for sentral driftsstyring, normalt omtalt som «SD-anlegget», utvides og oppdateres for bedre styring av sameiets tekniske anlegg. Dette er et av punktene som ble anbefalt i energi-rapporten fra Entro som sameiene fikk utarbeidet med ENOVA-støtte. Prosjektet er budsjettert med 500.000 kroner og skal gi besparelser som gjør investeringen lønnsom. Kostnaden vil belastes PPV-fondet og eventuelt annen egenkapital.
- Med bakgrunn i at driftsleder har sluttet har mye av arbeidet falt på styreleder og enkelte styremedlemmer. På grunn av dette merarbeidet, samt at styret ble utvidet med et medlem for perioden 23/24 er honoraret foreslått økt til kr. 600.000.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon og 23,4 % for vann- og avløp. Feiegebyret reduseres med 40%, men vi har ingen piper og får dermed ingen glede av det. Eiendomsskatten følger egne satser og faktureres direkte til seksjonseier.

Energikostnader
Vi forventer at energiprisene vil holde seg nokså høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023. Se også utdypende kommentarer rundt energi over.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Grønlandshagen.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på økning av felleskostnadene med 3,5%, mens renovasjon økes med 8% fra 01.01.2024. Kabel-tv økes med kr 39 pr. seksjon pr. måned fra 01.03.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET GRØNLANDSHAGEN

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET GRØNLANDSHAGEN.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,

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

Penneo Dokumentnøkkel: M3SOZ-OY6AE-GW4SI-EZY66-OXEFP-IBU2M

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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: M3SOZ-OY6AE-GW4SI-EZTY66-OXEFP-IBU2M

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

SAMEIET GRØNLANDSHAGEN
ORG.NR. 982 991 803, KUNDENR. 5862

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	- Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	15 321 648	14 998 466	15 305 000	16 017 000
Andre inntekter	3	590 540	412 938	350 000	400 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**15 912 188**	**15 411 404**	**15 655 000**	**16 417 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 178 570	-1 356 900	-1 384 000	-1 131 000
Styrehonorar	5	-460 000	-460 000	-460 000	-600 000
Avskrivninger	12	-6 770	-26 791	0	0
Revisjonshonorar	6	-29 203	-12 707	-15 000	-18 000
Forretningsførerhonorar		-310 000	-362 210	-385 000	-328 000
Konsulenthonorar	7	-159 297	-650 795	-300 000	-500 000
Kontingenter		-300	0	0	-500
Drift og vedlikehold	8	-4 383 385	-3 046 023	-3 450 000	-4 005 000
Forsikringer		-1 217 153	-1 095 780	-1 210 000	-1 342 000
Kommunale avgifter	9	-3 055 650	-2 412 056	-2 996 800	-3 371 000
Energi/fyring		-781 783	-1 110 373	-1 500 000	-1 500 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 013 732	-874 761	-900 000	-1 070 000
Andre driftskostnader	10	-2 580 033	-3 355 313	-2 824 500	-2 659 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-15 175 876**	**-14 763 709**	**-15 425 300**	**-16 524 500**
DRIFTSRESULTAT		**736 312**	**647 695**	**229 700**	**-107 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	895 300	305 259	0	360 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**895 300**	**305 259**	**0**	**360 000**
ÅRSRESULTAT		**1 631 612**	**952 954**	**229 700**	**252 500**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 631 612	952 954		

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	2	6 772
SUM ANLEGGSMIDLER		**2**	**6 772**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		259 155	81 061
Kundefordringer		23 944	16 732
Forskuddsbetalte kostnader		342 434	235 054
Andre kortsiktige fordringer	13	223 354	249 541
Energiavregning		0	715 115
Energiavregning	16	504 697	117 560
Driftskonto OBOS-banken		2 589 501	4 754 821
Driftskonto OBOS-banken II		25 307	43 997
Skattetrekkskonto OBOS-banken		24 825	39 804
Sparekonto OBOS-banken		12 964 459	3 935 714
Sparekonto OBOS-banken II		549 334	5 319 044
Innestående i andre banker		8 586 539	8 301 483
SUM OMLØPSMIDLER		**26 093 549**	**23 809 927**
SUM EIENDELER		**26 093 551**	**23 816 698**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		22 559 247	20 927 636
SUM EGENKAPITAL		**22 559 247**	**20 927 636**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		256 760	228 214
Leverandørgjeld		1 593 826	2 454 712
Skyldige offentlige avgifter	14	56 963	82 047
Energiavregning	15	1 528 929	0
Annen kortsiktig gjeld	17	97 825	124 090
SUM KORTSIKTIG GJELD		**3 534 304**	**2 889 063**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**26 093 551**	**23 816 698**

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 14.02.2024
Styret i Sameiet Grønlandshagen

Cathrin Sundvall	Erlend Spilling	Karen Margrete Breen
Knut Løken	Ole Simen Lien	Kåre Rognsaa

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

Felleskostnader bolig	8 370 480
Felleskostnader parkering	2 159 100
Vedlikeholdsfond	1 500 444
Felleskostnader næring	1 485 024
Kabel-TV	983 400
Komm avg renovasjon	823 200
Forretningslokale	73 032
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**15 394 680**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Forretningslokale	-73 032
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**15 321 648**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Bortfalte kundefordringer fra 2022	287
Bodleie	23 460
Enova-tilskudd	221 719
Flyttegebyr	6 200
Regnskapskorrigeringer	126
Nettbetalinger	22 460
Nøkler	16 150
Skilt	1 600
Viderefakturering Grønlandshagen, for 2022	295 625
Bortfalt krav	2 913
SUM ANDRE INNTEKTER	**590 540**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-758 838
Annen lønn, ikke feriepenger	-2 000
Påløpte feriepenger	-121 260
Arbeidsgiveravgift	-215 321
Yrkesskadeforsikring	-10 272
Personalopplæring, kurs	-10 000
Bedriftshelsetjeneste	-27 342
Arbeidsklær	-7 864
Andre personalkostnader	-25 673
SUM PERSONALKOSTNADER	**-1 178 570**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1,25 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjons-

ordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

Inngående balanse premiefond	20 851
Utgående balanse premiefond	19 044
Endring premiefond	-1 808
Inngående balanse innskuddsfond	222 945
Utgående balanse innskuddsfond	199 079
Endring innskuddsfond	-23 866
Kostnader, pensjon	**-25 673**

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 460 000.
I tillegg har styret fått dekket bl.a. konfekt, ny mobil og restaurant/bevertning for kr 17 284, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 29 203.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand, Advokatene i OBOS	-3 906
OBOS Prosjekt AS	-123 200
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-32 190
SUM KONSULENTHONORAR	**-159 297**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 388 948
Drift/vedlikehold VVS	-91 662
Drift/vedlikehold elektro	-334 551
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 160 086
Drift/vedlikehold heisanlegg	-912 993
Drift/vedlikehold brannsikring	-78 718
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-398 428
Egenandel forsikring	-18 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-4 383 385**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-2 114 907
Renovasjonsavgift	-940 743
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 055 650**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-68 787
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 031
Diverse leiekostnader/leasing	-20 163
Driftsmateriell	-41 964
Vakthold	-1 371 925
Renhold ved firmaer	-821 576
Andre fremmede tjenester	-37 034
Trykksaker	-3 269
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 850
Andre kostnader tillitsvalgte	-17 284
Andre kontorkostnader	-131 721
Telefon/bredbånd	-4 146
Telefon, annet	-10 485
Porto	-11 320
Drivstoff biler, maskiner osv.	-2 099
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-19 924
Kontingenter	-3 400
Bank- og kortgebyr	-7 055
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-2 580 033**

Kostnader til vakthold fra Avern Security er lavere enn budsjettert som følge av uklarheter med fakturaer fra Avern Sceurity. Dermed etter foretatte korrigeringer, så her får man lavere kostnader i resultatregnskapet enn tidligere budsjettert i 2022.

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	16 408
Renter av sparekonto i OBOS-banken	147 959
Renter bank	595 536
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	15 051
Kundeutbytte fra Gjensidige	120 047
Andre renteinntekter	299
SUM FINANSINNTEKTER	**895 300**

NOTE: 12
VARIGE DRIFTSMIDLER

Sammenleggbare bord		
Tilgang 2018	64 475	
Avskrevet tidligere	-57 704	
Avskrevet i år	-6 770	
		1
Grillhytte		
Tilgang 2018	52 113	
Avskrevet tidligere	-52 112	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**2**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-6 770**

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Viderefakturering telefonutgifter, Grønlandshagen	5 231
Foskudd pensjonspremie	218 123
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**223 354**

NOTE: 14
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-24 825
Skyldig arbeidsgiveravgift	-32 138
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-56 963**

NOTE: 15
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-6 030 876
SUM INNTEKTER	**-6 030 876**

KOSTNADER

Fjernvarme	4 498 759
Andre kostnader	3 188
SUM KOSTNADER	**4 501 947**
SUM ENERGIAVREGNING	**-1 528 929**

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: 16
ENERGIAVREGNING

INNTEKTER	
Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-571 300
SUM INNTEKTER	**-571 300**
KOSTNADER	
Strøm	1 075 997
SUM KOSTNADER	**1 075 997**
SUM ENERGIAVREGNING	**504 697**

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: 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-94 205
Avsatt arbeidsgiveravgift (pensjonsytelser)	-3620
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-97 825**

Rehabilitering/Utskifting av heiser

Sameiet har 12 heiser, som alle er fra byggeår. Heisene er av god kvalitet, og selv om de trenger mer vedlikehold nå enn da de var nye, er vedlikeholdskostnaden fortsatt lav relativt sett i forhold til kostnaden for nye heiser. Kostnaden til reparasjoner som følge av at heisene er gamle lå på ca. 1,8% av ledende tilbud på utskifting, men noe av dette er utbedring av skader som følge av feil bruk og hærverk. Samlede kostnader til drift lå på 1,0% av kostnaden for utskifting i 2023, mens reparasjoner av heisene lå på 2,0%.

Alderen til heisene betyr at stadig flere deler ikke lenger er mulig å få tak i. Styret har derfor vurdert at heisene må skiftes eller rehabiliteres.

Styret har engasjert Heiskonsulenten AS, et selskap deleid av Obos, for hjelp med innhenting av tilbud og gjennomføring av prosjektet. Heiskonsulenten har bedt om tilbud fra tre leverandører; Kone, Schindler og Otis, der det er sistnevnte som har levert de heisene vi har i dag.

Når dette skrives, er Kones tilbud på utskifting av alle heisene ledende. Dette tilbudet vil innebære full utskifting av alt utstyr og vil også medføre en del bygningsmessige arbeider. Fordelene her er at vi får litt større heiskupeer (5 cm bredere, 34 cm dypere og 10 cm høyere) som kan frakte 800kg / 10 personer, mot dagens heiser som har kapasitet på 630kg / 8 personer.

Den største ulempen er at tilbudet fra Kone vil koste nesten hele egenkapitalen vår. Dette kan medføre at andre viktige oppgaver må utsettes eller at felleskostnadsinnbetalingene fra sameierne må økes.

Styret jobber videre med muligheten for rehabilitering før en endelig beslutning tas. Ingen av tilbyderne prioriterte dette i særlig grad og vi ønsker å få bedre klarhet i om en rehabilitering likevel kan gi bedre uttelling enn utskifting. Som nevnt over, er dagens heiser av god kvalitet og noen elementer i en ny heis vil være dårligere. En rehabilitering kan også spare oss for ca. 2,5 millioner i bygningsmessige arbeider, i tillegg at mange deler i en heis ikke slites og dermed kan beholdes, som kan gi ytterligere besparelser. I tillegg slipper vi byggemeldinger til Plan- og bygningsetaten som er nødvendige ved utskifting. Heisfirmaet vil levere komplett løsning med alle arbeider inkludert, i motsetning til utskifting der vi må forholde oss til flere leverandører med den økte risikoen dette medfører.

Ved utskifting vil heisene se nye ut både utvendig og innvendig. En rehabilitering vil gi heiser som fungerer på samme måte som nye og alt av bryterpaneler og skjermer for angivelse av etasje etc. vil også bli nytt, men det vil være opp til sameiet å bestemme i hvilken grad andre overflater skal oppgraderes. Heisene vil ha minst samme levetid som nye etter en rehabilitering, muligens noe bedre da heisene vi har er mer solide enn det som leveres i dag.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 25.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 28.04.24
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 protokoll vitner

Reidun Øvre Øygard og Rune Øygard er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For
☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 600.000

☐ For
☐ Mot

Sak 6 Ønskes behandlet av årsmøtet - Si opp avtalen med Telenor

Si opp avtalen med Telenor, og fjern posten / tilhørende andel fra felleskostnadene

☐ For
☐ Mot

Sak 7 Inngåelse av kollektiv internett avtale med individuelt valg av TV

Sameiet inngår kollektiv internett avtale med Telia. De som ønsker TV kjøper dette individuelt

☐ For
☐ Mot

Sak 8 Rehabilitering/utskiftning av heiser

Styret gis fullmakt til å vurdere om heisene kan rehabiliteres eller må skiftes. Kostnadene tas av PPV fond.

☐ For
☐ Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Diana Krogsund

Styremedlem * (kun 2 skal velges)

☐ Erlend Spilling

☐ Kåre Rognsaa

Valgkomite (kun 1 skal velges)

☐ Rune Hultgreen

**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.

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.

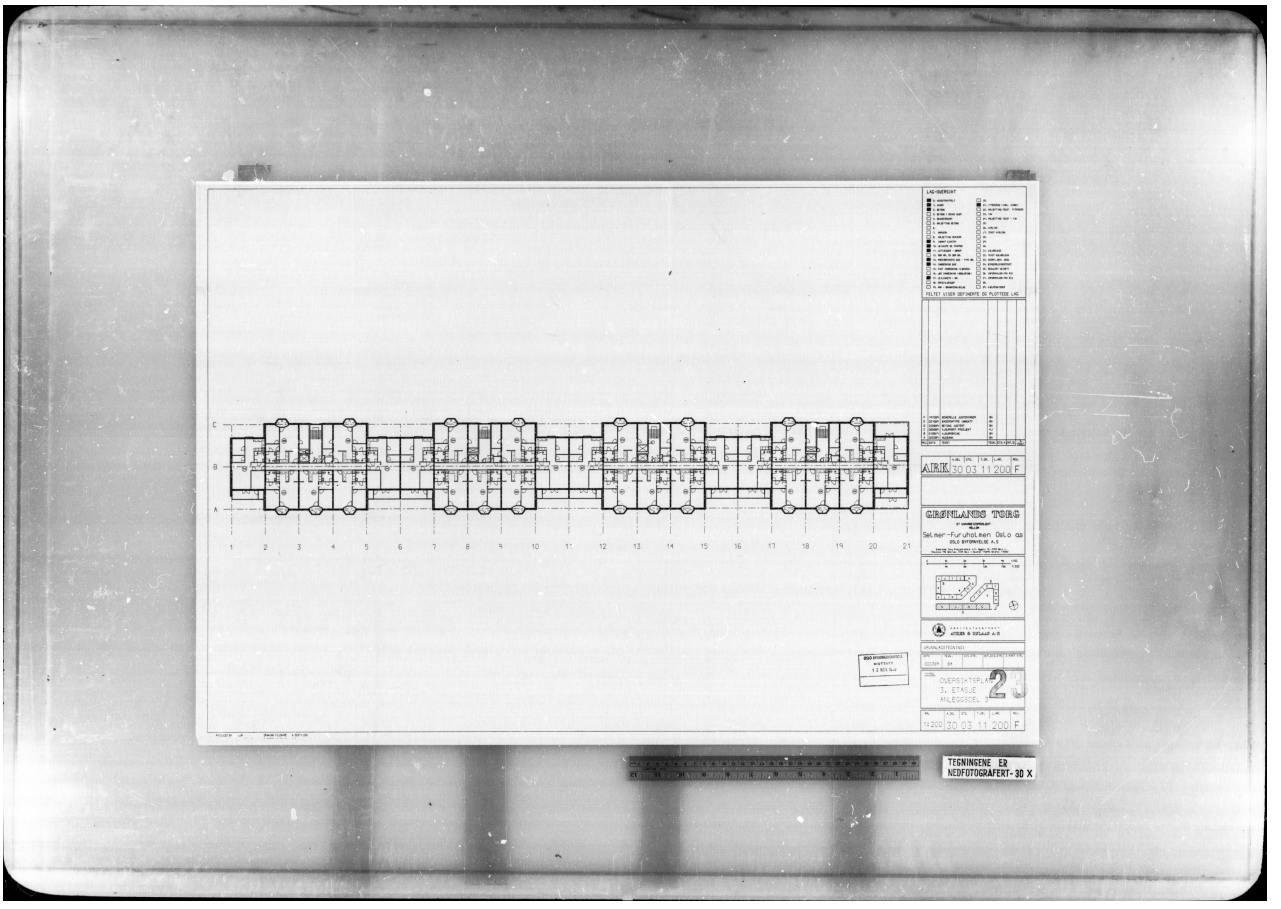
1. Kristian Schrøder, seksjonseier, 37 år, har bodd i Sameiet Grønlandshagen i 4 år.

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%)**

Transaksjon 09222115557534986833 Signert TN, AB, KR


LAG-OVERSIKT
FELTET VISER DEFINERTE OG PLOTTEDE LAG
AIRK 30 03 11 200 F
GRØNLANDS TORG
Selmer-Furuholmen DeLo as
OSLO BYGNINGSLIE A.S
OVERSIKTSPLAN
3. ETASJE
ANLEGGSDEL 2
14209 30 03 11 200 F
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT- 30 X

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hersleibsgate 19[illegible] *66 20 20

Brukstillatelse.

Meldt GAB 26.10.90 T.E.

Bolig- og forretningsgård

Arbeidssted	Matr.nr	Jnr.
Grønlands Torg	Gnr.230, bnr.421	89/260

Byggherre
Selmer-Furuholmen Oslo A/S
P.b. 9006 - Vaterland
0134 OSLO 1

Ansvarshavende
Siv.ing. Truls Kristoffersen
Nor.lysveien 29 B
0492 OSLO 4

PJE/tfn
Dato 26.10.1990
Saken behandles av: Pål J. Engebretsen

Midler[illegible]lig brukstillatelse gis under forutsetning av at nedennevnte mangler blir rettet snarest

Brukstillatelse for anleggsdel III, oppg. K.

1. Næringsdel unntas fra brukstillatelsen.
2. Oppgang J, H og G kan tas i bruk etter som de ferdigstilles. (Ansvarshavende må påse at alle farlaige forhold er sikret forskriftsmessig som f.eks.:
   - Avskjerming fra byggerom[illegible] må forlenges etter som oppgangene tas i bruk.
   - Utvendig trapp må få forskriftsmessig rekkverk.
   - Næringsdel må avstenges.
   - Og evt. andre farlige forhold).
3. Korrigerte tegninger i 2 ekspl. som er i samsvar med det utførte, må innsendes for godkjennelse.
4. Dører til ventilasjonssjakt må holdes forsvarlig låst.
5. Bod i korridor mangler tilfredstillende ventilasjon.
6. Dør til garasjeanlegg må holdes låst til brukstillatelse foreligger.

For bygning med tilfluktsrom skal funksjonsprøving utføres av Oslo sivilforsvar, etter melding fra ansvarshavende til sivilforsvaret.
Innen ett år fra dato må bygningen være satt i full stand slik at den fyller de krav bygningslovgivningen stiller for ferdigattest. Innen samme frist må anmodning fra ansvarshavende om ferdigbesiktigelse være innkommet.
Ved ferdigbesiktigelsen kan ytterligere mangler bli påpekt.

Overingeniør

Bygningsinspektør

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hersleibsgate 19[illegible] *66 20 20

Brukstillatelse.

Bolig- og forretningsgård

Arbeidssted	Matr.nr	Jnr.
Grønland Torg	Gnr.230, bnr.421	89/260

Byggherre

Ansvarshavende

PJE/tfn
Dato 26.10.1990

Midlertidig brukstillatelse gis under forutsetning av at nedennevnte mangler blir rettet snarest

7. Det må innsendes dokumentasjon om at de sanitære installasjonene er ferdigattestert.
8. Brannspjeld må merkes.
9. Utomhusarealet må opparbeides etter godkjent utomhusplan.
10. Vinduer i forbindelse med innebygd balkong mangler barnesikring.
11. Viser til skriv fra U. Høven datert 12.10.90, som vedlegges. Dispensasjon på å slippe ventilasjon i bod vil i dette tilfellet ikke gis. Avtrekk for bod kan f.eks. tilkobles ventilasjonsanlegget. Denne utførelse vil ikke redusere branntekniske krav. Dvs. pkt. 5 er fortsatt gjeldende.
12. Kopi av rapport fra oppmålingsvesenet som viser at beliggenheten er kontrollert må innsendes.

For bygning med tilfluktsrom skal funksjonsprøving utføres av Oslo sivilforsvar, etter melding fra ansvarshavende til sivilforsvaret.
Innen ett år fra dato må bygningen være satt i full stand slik at den fyller de krav bygningslovgivningen stiller for ferdigattest. Innen samme frist må anmodning fra ansvarshavende om ferdigbesiktigelse være innkommet.
Ved ferdigbesiktigelsen kan ytterligere mangler bli påpekt.

For bygningssjefen

Overingeniør
Jan O. Davidsen

P.J.E.
Bygningsinspektør
Pål J. Engebretsen

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler

Skj. 02.36. © Andvord

Oslo kommune

PLAN-OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Selmer -Furuholmen Oslo A.S
v/ Truls Kristoffersen
Postboks 9006. Vaterland

0134 Oslo

Vår saksbeh. Leif O. Solheim
Dato 17. sep 92

GRØNLANDS TORG

Det bekreftes at ansvarshavende Truls Kristoffersen har tillatelse fra Plan- og bygningsetaten til at næringslokalene i 1.etg i nybygg på Grønlands Torg tas i bruk ettersom de ferdigstilles. Ferdigattest vil bli utstedt når anleggene er fullført.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Leif O. Solheim
Avd. ing. II

Trondheimsveien 5, 0560 Oslo. Tlf. (02) 66 20 20 tl. 66 25 65
Publikumsekup.: 8.00 - 15.30. Konferansetid ma,ons,fre kl 12.00-14.00

FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS
Kontoradr.: H.Heyerdahls gate 1 – Postboks 6111 DEP. - 0032 Oslo 1
Telefon (02) 42 90 65 – Telefax (02) 42 21 22

Oslo sivilforsvar
Postboks 2027 Bommenhyen

0306 OSLO 3.

Beredskapsavdelingens telefax (02) 33 75 65

Deres ref. | Vår ref. (bes oppgitt ved svar) Jnr. 1395/91/542/SG/tf. | Dato 16. oktober 1991.

GRØNLANDS TORG I OSLO KOMMUNE.
3. FERDIGKONTROLL AV TILFLUKTSROMMET.

Med henvisning til tidligere ferdigkontroller og rapporter fra disse, er nå alle merknader/mangler rettet opp med untak av luftinntaksrør som i henhold til DSB's brev av 12. august d.å. kan avsluttes ca. 75 cm over terreng/gateplan.

Det opplyses fra Selmer Oslo A/S (Kirkenes) at det foreligger anmeldelse av nytt bygg på den side der luftinntaksrørene er plassert.
Planen er at nevnte bygg skal påbegynnes snarest mulig og stå ferdig i løpet av mars måned 1992.

Dersom planen gjennomføres må bestående luftinntak til tilfluktsrommet flyttes, enten til over tak eller på annen måte føres ut av nybygget.

Under forutsetning av at nybygget kommer til utførelse innen det tidsrom som nevnt, kan kapping av inntaksrørene utstå til saken er nærmere avklart. Selmer Oslo A/S bes holde fylkesmannen orientert. Nødstrømsaggregatet er kjørt med belastning over lengre tid (4 timer) og rapport er sendt fra Sønnico til fylkesmannen.

Det bør videre tas opp med EL-konsulent/leverandør vedrørende merking av tavle i rom K06. Brytere/vendere, start/stopp m.v. og i henhold til betjening for nødstrømaggregat.

Saksbehandler:	Kopier til:
SK	ABR, TK
20.9.91	
Arkiv: 0100 FYL I 003	

Etter fullmakt:
Arne Rosnæss
avdelingssjef

Finn-Helge Iversen
avd.ing.

Gjenpart: Oslo kommune, bygningskontrollen
Selmer Oslo A/S,v/Kirkenes, Postboks 9006 Vaterland
0134 OSLO 1.

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. Leif Oskar Solheim

Dato 30. november 1993

Arbeidssted : 230/0421 Grønlands Torg Del 3
Byggherre : Selmer Ruuholmen Oslo As, P.B. 9026 Vaterland, 0134 OSLO
Arbeidets art: BOLIG FORRETNING - BOLIG/FOR RETNING

FERDIGATTEST

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

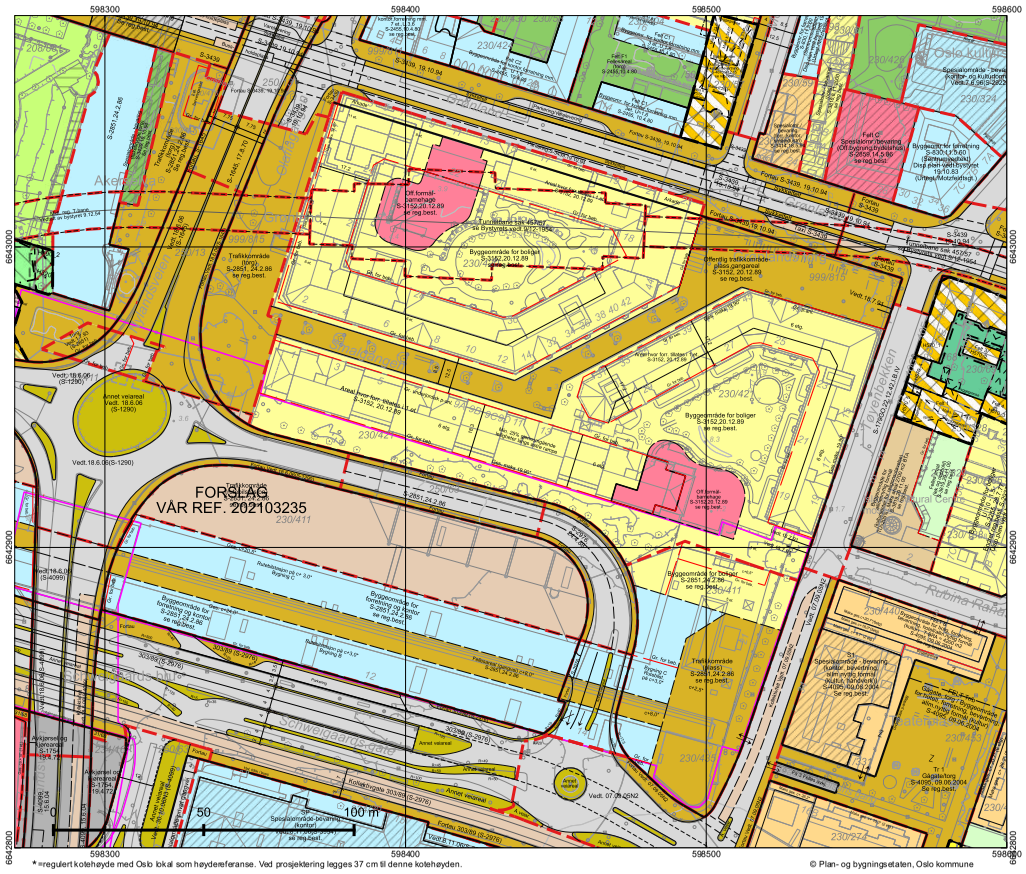
Det gjøres merksom på at bygningslovens paragraf 93, 3. ledd, bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den opprinnelige byggemeldingen, eller - for eldre bygnings vedkommende - til annet formål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



Oslo

Dato: 14.03.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3
Adresse: SMÅLGANGEN 3

Gnr/Bnr: 230/421
PlottID/Best.nr: 327851/ 86507608

Deres ref.: 42153/ LOOT@MSNOP

Kommentar:

Reguleringskart

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

Oppfinnelig 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)

- 40 - Friområde/park
- 65 - Spesialområde privat vei
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 167 - Postverk m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 331 - Rutebilstasjon/terminal
- 335 - Torg
- 452 - Lek/opphold/sport
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1320 - Hotell/overnatting
- 1600 - Uteoppholdsareal
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 3050 - Park

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 662 - Spesialområde bevaring kontor
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 665 - Spesialområde bevaring offentlig
- 668 - Spesialområde bevaring annet
- 675 - Spesialområde bevaring annet underformål

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RpFareSone
- RpFareGrense

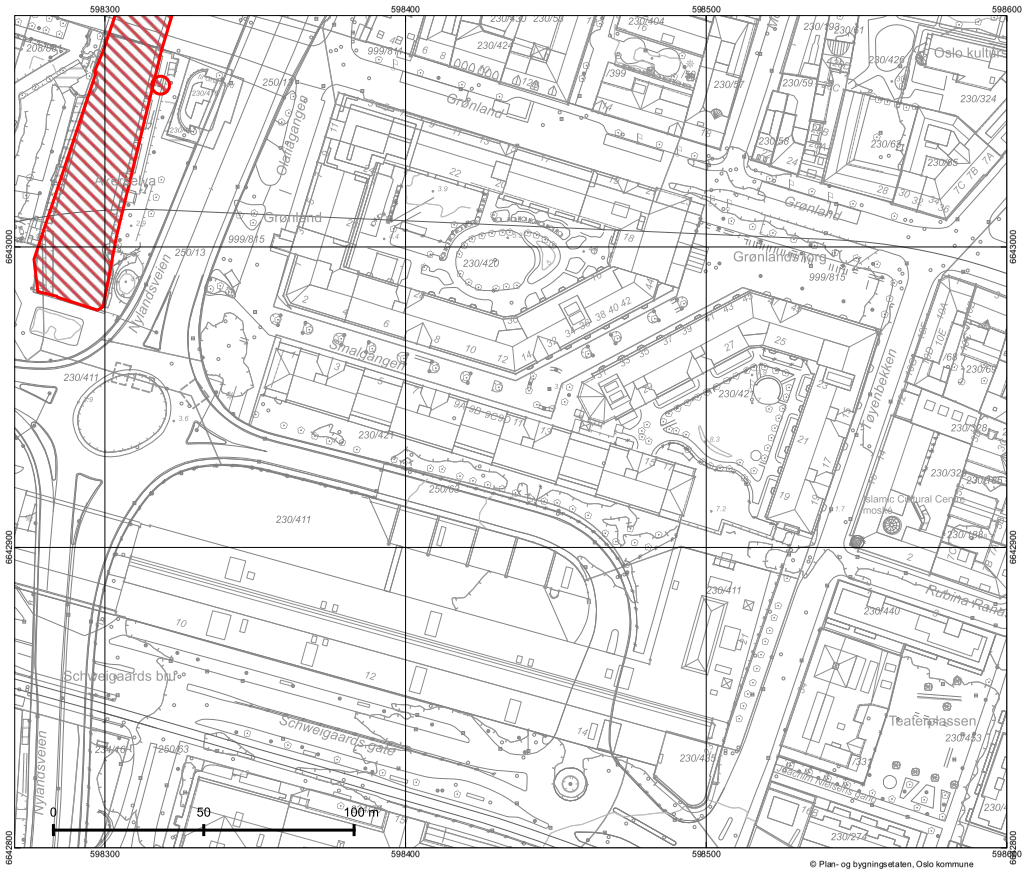
- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Feltinndeling
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Z Oppheving av eiendomsgrense
- Innløsning



Oslo

Dato: 14.03.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3
Adresse: SMALGANGEN 3

Gnr/Bnr: 230/421
PlottID/Best.nr: 327851/ 86507608

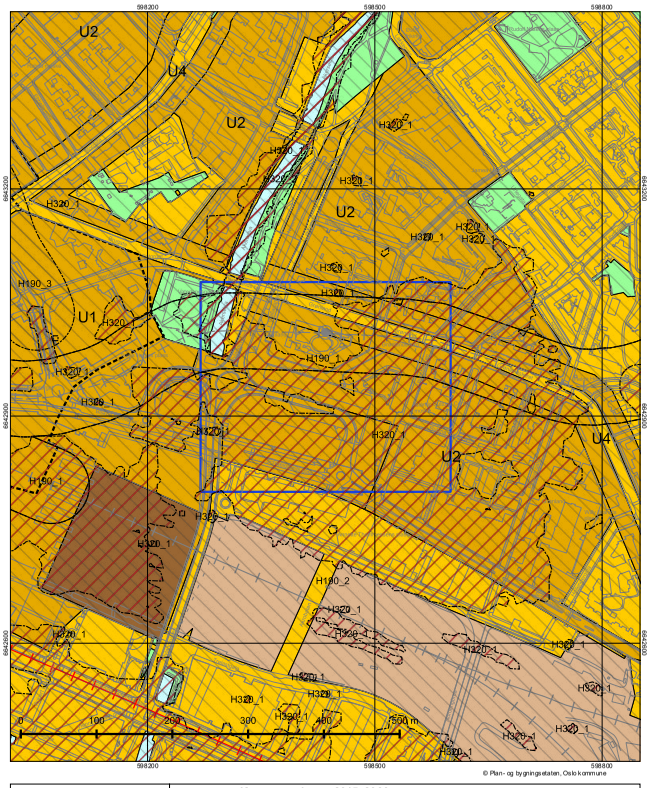
Deres ref.: 42153/ LOOT@MSNOP

Kommentar:

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

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.



Oslo

Dato: 14.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr.: 327851/86507608
Deres ref.: 42153/ LOOT@MSNOP

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 kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Ullevål

Sognsveien 70B, 0855 Oslo

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 Sogn, Nordberg, Korsvoll, Kringsjå, Tåsen, Blindern, Vinderen, Slemdal, Gaustad, Ullevål, Berg, Tåsen, Ullevål Hageby godt. Og ikke nok med det, også Norefjell, Hemsedal, Flå og Nesfjellet. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem eller hytte. 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.

nordvikbolig.no/kontorer/ulleval

23 00 65 60

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 23-0031/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Smalgangen 3 0188 OSLO

Betegnelse: Gnr 230, bnr 421, snr 29 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no