

aktiv.





Eiendomsmegler / Fagansvarlig / Partner

## Karl S. Kjos

**Mobil** 414 09 949  
**E-post** karl.kjos@aktiv.no

### Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 6 490 000,-  
**Omkostn.:** Kr 163 640,-  
**Total ink omk.:** Kr 6 653 640,-  
**Felleskostn.:** Kr 5 500,-  
**Selger:** Westbo AS

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1990  
**BRA-i/BRA Total** 75/87 kvm  
**Tomtstr.:** 10297.4 kvm  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 230, bnr. 421  
**Snr.** 103  
**Oppdragsnr.:** 1002260061

# Lys og tiltalende leilighet med sentral beliggenhet | Stor og solrik innglasset balkong | Heis |

Velkommen til Smalgangen 15 - en lys og arealeffektiv leilighet med en attraktiv beliggenhet midt på Grønland. Her får du en sjelden mulighet til å bo sentralt i et område kjent for sitt mangfold, puls og korte vei til alt du måtte trenge.

Leiligheten har tre soverom, romslig stue, flott balkong, samt et praktisk kjøkken og bad. Planløsningen gjør at boligen passer både for utleiere, studenter eller som en smart investering. Bor du her, har du virkelig byen for dine føtter, enten du skal på forelesning, en hyggelig middag ute, eller bare ta en rusletur langs Akerselva.

Høydepunkter:

- 3 romslige soverom
- Praktisk planløsning
- Nærhet til skoler, høyskoler og universitet
- Godt kollektivtilbud

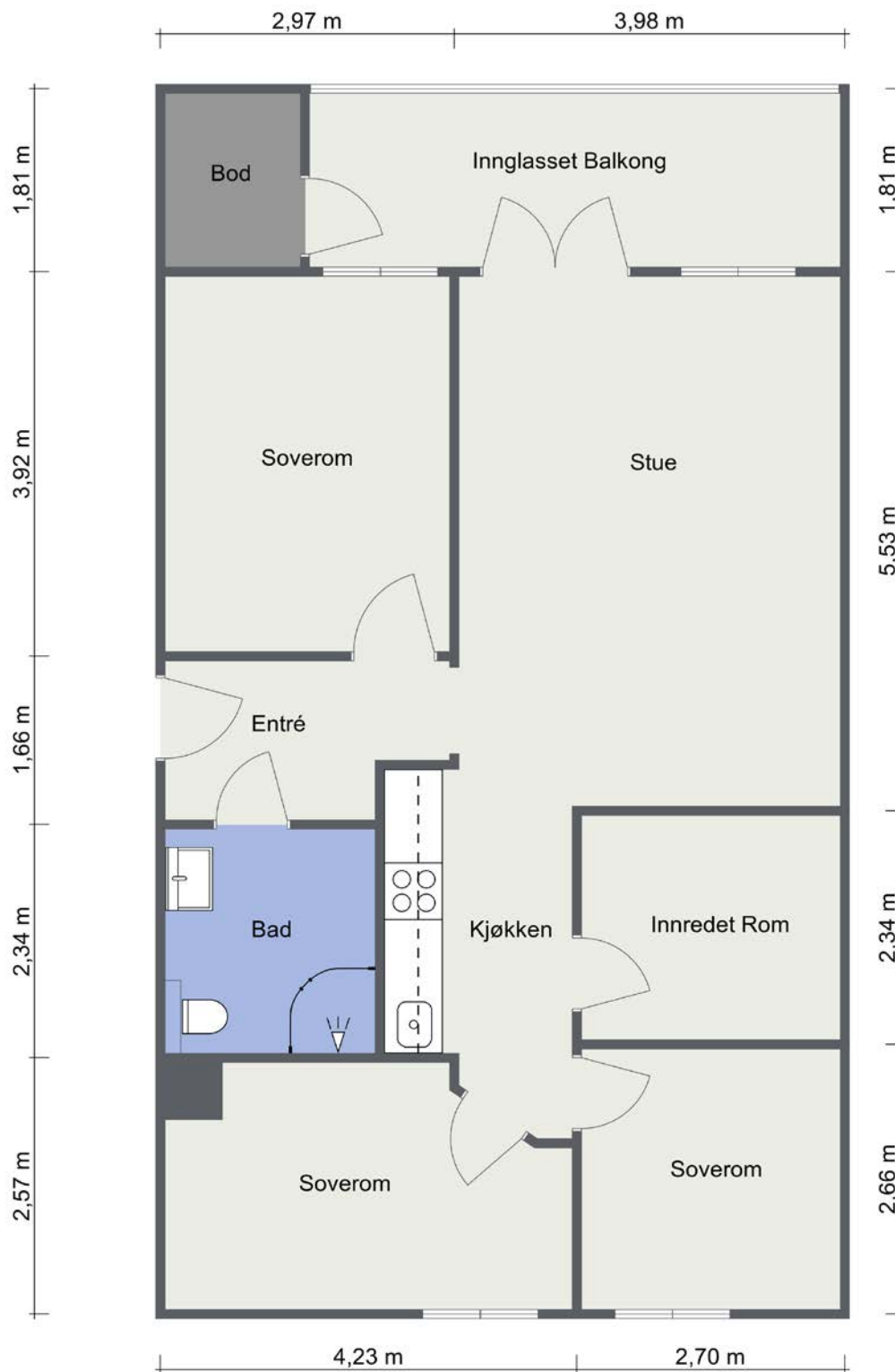
Dette er en bolig som kombinerer sentral beliggenhet, gode planløsninger og urbane kvaliteter.



# Innhold

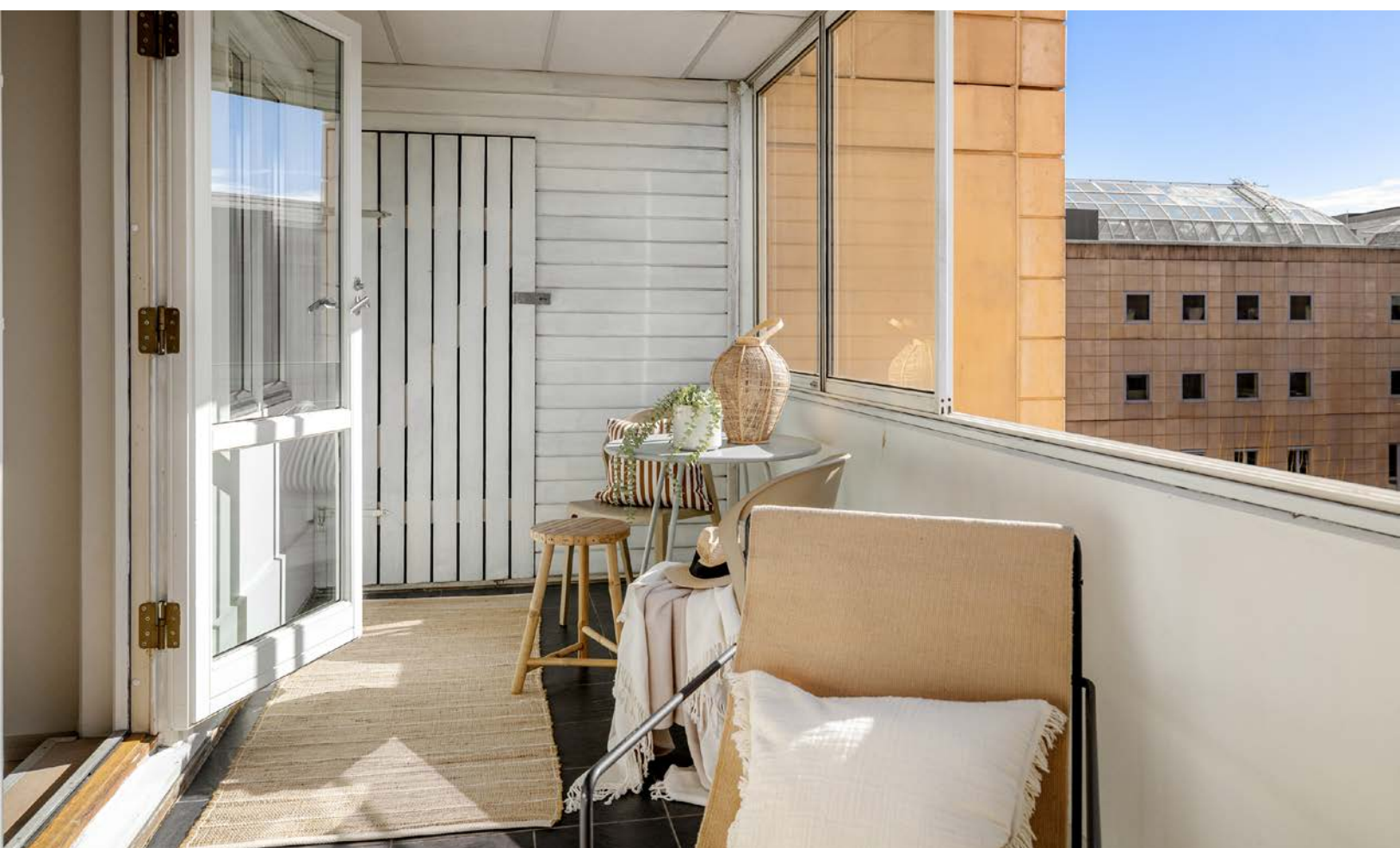
Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	30
Tilstandsrapport .....	49
Egenerklæring .....	66
Nabolagsprofil .....	70
Budskjema .....	166

# Plantegning



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



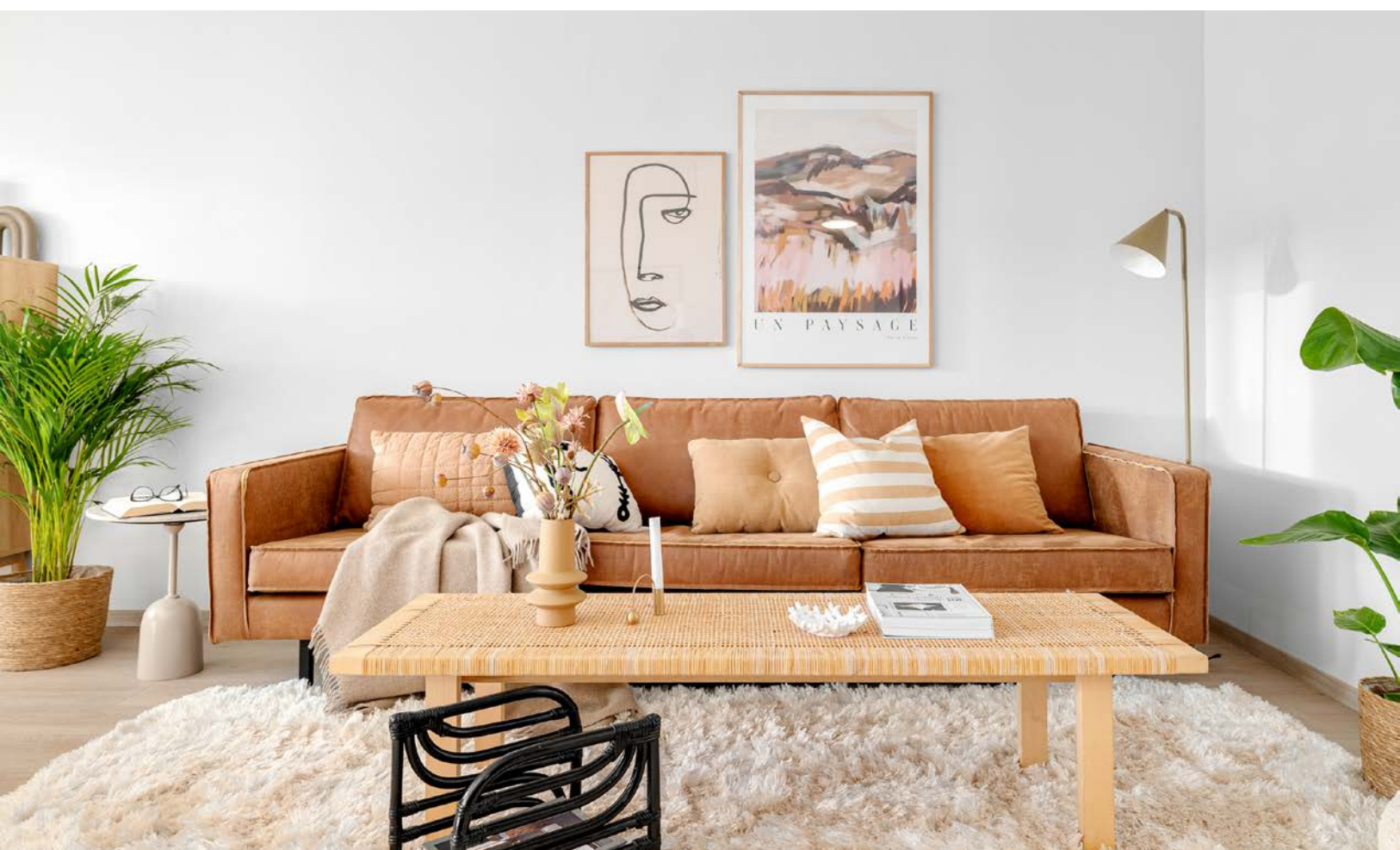












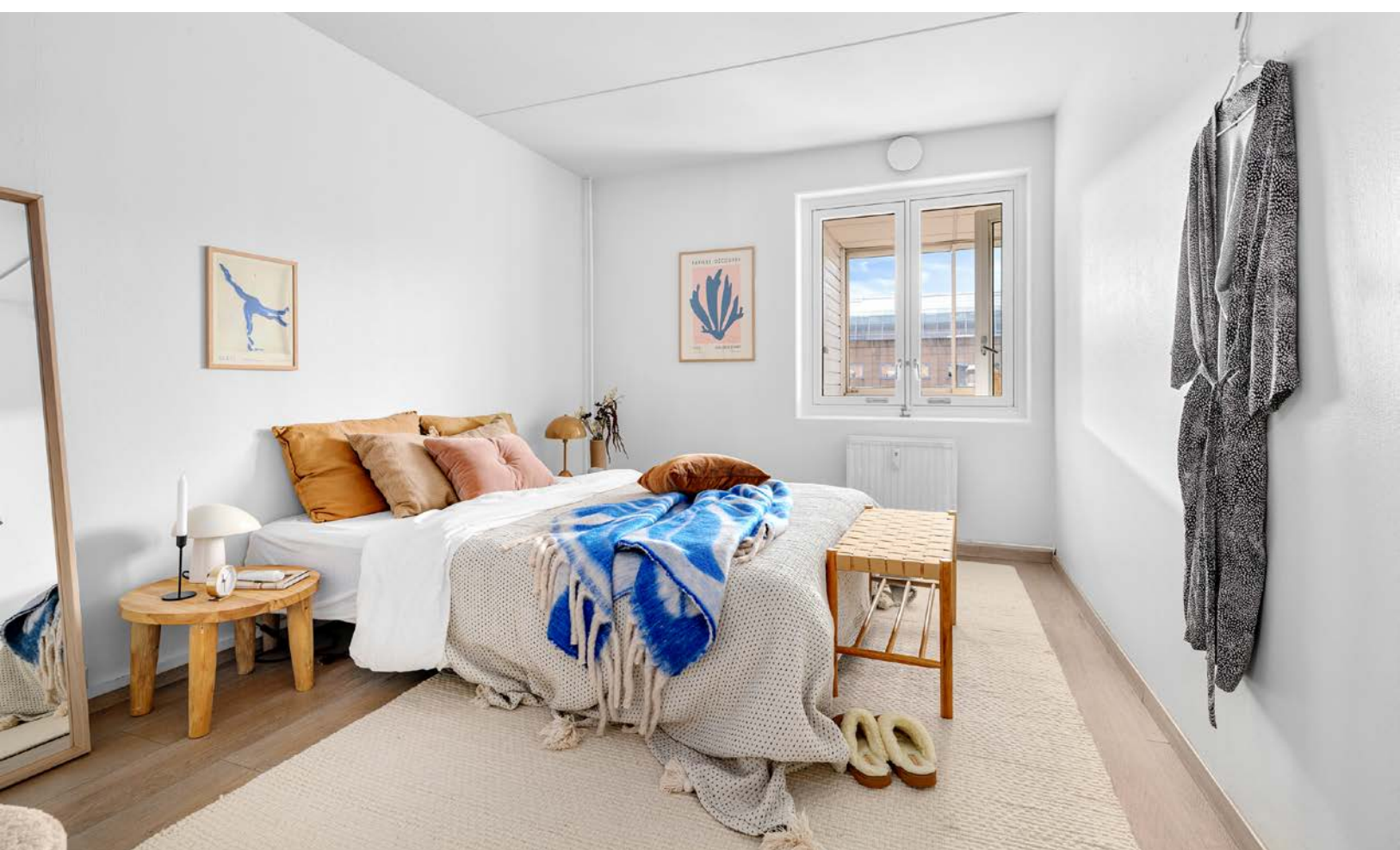


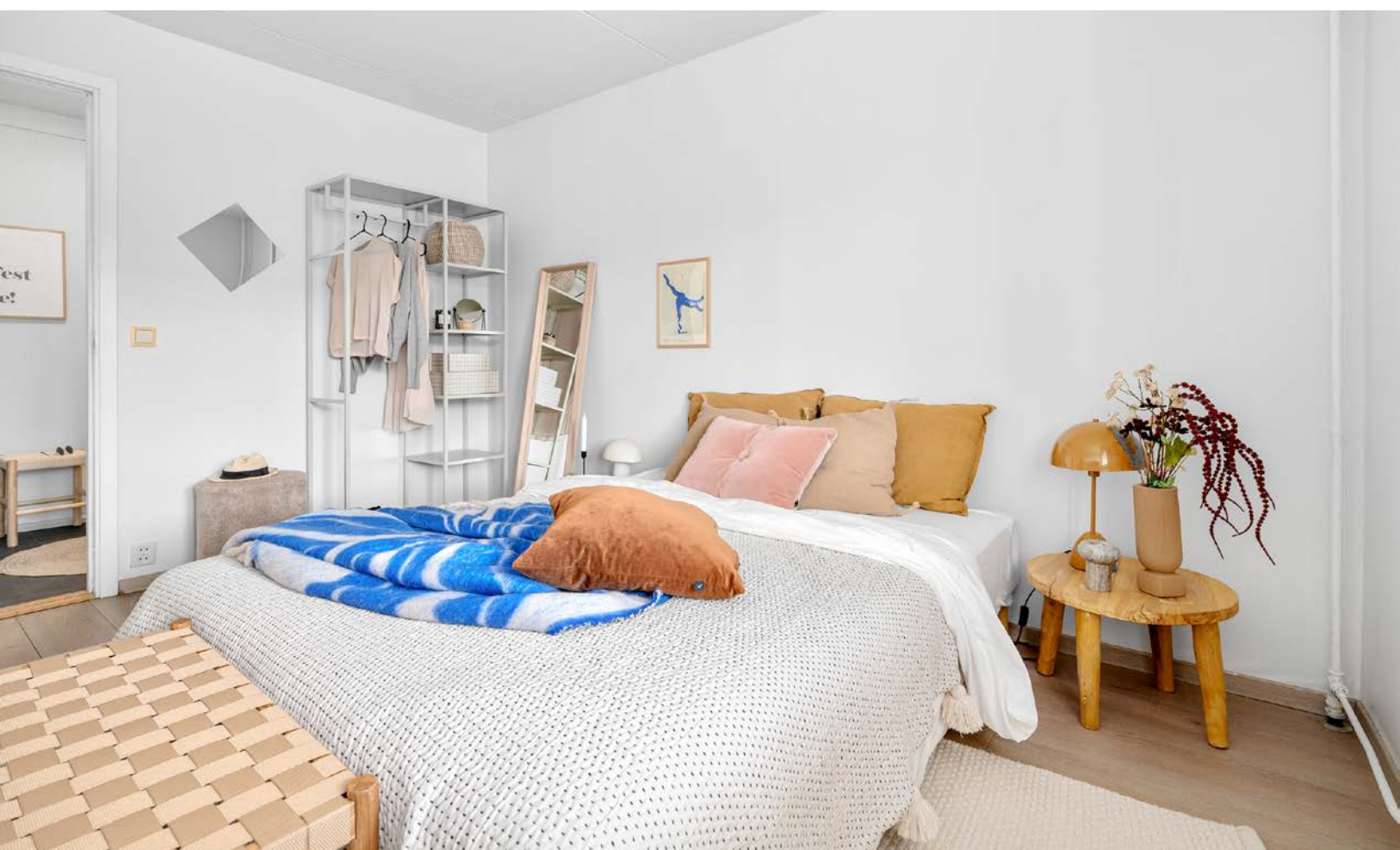
































# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 75 kvm

BRA - e: 2 kvm

BRA - b: 10 kvm

BRA totalt: 87 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

5. etasje

BRA-i: 75 kvm Entré, stue, kjøkken, bad, tre soverom og innredet rom.

BRA-e: 2 kvm Bod på balkongen på ca. 2 kvm. Loftsbod med skråtak. Loftsboden er ikke måleverdig pga. lav takhøyde, Gulvarealet er ca. 3 kvm.

BRA-b: 10 kvm Innglasset balkong.

Det opplyses at kjøkkenet i leiligheten er flyttet av selger. Endringen er ikke meldt til sameiet/kommune.

I den grad tiltaket er melde- eller søknadspliktig overfor sameiet og/eller kommunen, overtar kjøper det fulle ansvar og den risiko som måtte følge av dette.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

10297.4 kvm

### Tomtebeskrivelse

Fellestomt for sameiet, beliggende i Grønlandstunet sameie som sammen med Grønlandshagen sameie danner storgårdskvartalene som omkranser gågaten Smalgangen på Grønland. Begge gårdskvartalene har et stort skjermet gårdstun som er opparbeidet med bl.a internveier av belegningsstein med lampebelysning, lekeapparater for barn, sittegrupper, plen, busker og trær.

### Beliggenhet

Her har du alt du trenger i umiddelbar nærhet!

I Smalgangen bor du rolig og tilbaketrukket, mot indre, bilfritt gårdsrom, samtidig som

du er nærme "alt". Kun 5 minutter unna kan du nyte dagens første kaffekopp på Starbucks, backstube eller på Kaffebrenneriet i den gamle Brannstasjonen i Grønlandsleiret. Det finnes også et rikt utvalg av dagligvarehandler i umiddelbar nærhet, som for eksempel Kiwi, Meny og Coop extra. Her på Grønland finner du dessuten det beste utvalget av frukt og grønt i de mange grønnsakshandlerne som er spredt i gatene, hvor det bugner av frisk og eksotisk frukt og grønt samt spennende krydder og matvarer.

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

Olympen, eller "Lompa" som den gjerne kalles på folkemunne, er et annet velrenommert tilholdssted like nede i gata. Her får du servert bondekost av øverste klasse. Atmosfæren er folkelig og lokalene fasjonable med fantastiske lysekroner og en enorm takhøyde.

Lompa har et bredt utvalg av øl - anbefalt er Nøgne Ø på fat. Ellers kan også et besøk innom cocktailbaren Pigalle anbefales, her har de fantastiske drinker, lekkert interiør og nydelig mat som gjerne også nytes ute på den hyggelige takterrassen med egen fontene om sommeren.

I området finner du dessuten mange av byens fineste og mest særpregede grønne lunger. Botanisk hage ligger rett opp i gata. Dette er byens kanskje aller vakreste park, perfekt sted for hyggelige søndagspikniker på plenen. Tøyenparken hvor den populære Øya festivalen arrangeres ligger heller ikke langt unna, denne egner seg perfekt for både hygge og trening, med fine løpemuligheter. På kollen har man utsikt utover hele Oslo og bratte bakker som brukes til skihopp og aking vinterstid. I tillegg er det store grøntområder mot Ekeberg med et bredt utvalg turstier hvor du dessuten får fantastisk utsikt over byen!

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

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

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### **Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

### **Bygningssakkyndig**

Pål Morten Pedersen

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Boligblokk på 6 etasjer med kjeller og loft. Bærende konstruksjoner i støpt armert betong. Etasjeskillere og yttervegger av prefabrikerte betongelementer. Yttertak med saltakskonstruksjon av treverk tekket med takstein e.l. Grunnmur, antatt fundamentert med betongkonstruksjoner til faste eller komprimerte masser. Drenering antas utført i henhold til praksis for byggetiden.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

1 rute er bristet (sprekk) på innside, terrasse dør

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Kjøkken er flyttet. slik at det ble ett ekstra soverom.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja

Boligen har ikke vært bebodd av selger, og selger har derfor begrenset kunnskap om bolig. Boligen har stått tom over ett år. Og har tidligere vært utleid.

### **Innhold**

Entré, stue, kjøkken, bad, tre soverom og innredet rom.

I tillegg disponerer leiligheten to boder - én på balkong og én på loft.

Det opplyses at kjøkkenet i leiligheten er flyttet av selger. Endringen er ikke meldt til sameiet/kommune.

I den grad tiltaket er melde- eller søknadspliktig overfor sameiet og/eller kommunen, overtar kjøper det fulle ansvar og den risiko som måtte følge av dette.

### **Standard**

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Vinduer

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon. Det trekker fra vinduene på balkongen.

Utvendig > Dører

Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter. Det er sprekk i vinduet i balkongdøren. Det er bruksslitasje på entredøren.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Ingen ventilerings utover åpning av vindu i det ene soverommet.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Forhold som har fått TG3:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i prefabrikkerte betongelementer. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik i leilighetens lengde på mellom 15 og 50 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000,-.

#### Tekniske installasjoner > Vannledninger

Det er originale kobberør og plastrør. Det er stoppekraner til kjøkkenbenken bak en luke i det ene soverommet. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig. Kobberrør ligger helt/delvis skult i konstruksjonen. Dette er forbundet med risiko for skade ved lekkasje/kondensering fra rør. TG 3 pga: Fant ikke stoppekran til sanitærutstyret på badet. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det anbefales å montere stoppekraner til badet. Det er 2 stoppekraner i luken på det ene badet som må plugges, åpent i enden av stoppekranene. Kostnadsestimat: Under 20 000,-.

#### Bad > Generell

Badet er et prefabrikkert badekabin fra 1991. Det er sprekker i noen veggfliser. Det er fliser på vegger og gulv med vannbåren gulvvarme. Servant, veggfestet toalett med skjult sistene, hjørnedusj med innfellbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Originalt stål sluk. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). Det er sprekker i noen veggfliser, delvis knust veggflis ved siden av døren. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder. Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000,-.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

#### **Innbo og løsøre**

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

#### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

#### **Parkering**

Det er mulig å leie p-plass i garasjeanlegg beliggende under boligen ved ledig kapasitet. Sameiet har tinglyst fortrinnsrett til plasser i garasje. Eventuell garasjeleie vil gå utenfor megler.

Forøvrig gateparkering etter gjeldende bestemmelser. 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:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3 850 kroner for ett år

El-bil : 1 300 kroner for ett år

Motorsykkkel og moped: 1 925 kroner for ett år

El-motorsykkkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se:

<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Gjensidige Forsikring, polisenummer 89770746

### **Diverse**

Boligen blir ikke ytterligere vasket før overtakelse.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

## Energi

### **Oppvarming**

Boligen er oppvarmet med vannbåren varme via radiatorer, tilkoblet fjernvarmeanlegg/sentralfyringsanlegg. Felles varmtvann.

### **Energimerke**

Ikke angitt

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger**

Kr 6 490 000

### **Omkostninger kjøper**

6 490 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

162 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

163 640 (Omkostninger totalt)

175 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

178 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

6 653 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 665 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 668 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### **Informasjon om eiendomsskatt**

Oslo kommune har eiendomsskatt, og noen leiligheter er påvirket av dette. Det må

derfor påregnes at eiendomsskatt kan påløpe. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

#### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 504 995 for år 2024

#### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 6 019 979 for år 2024

#### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

#### **Tilbud om lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

### **Eierbrøk**

87/41135

#### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnader er på kr 5 500,- pr. måned og er fordelt slik:

- Akonto fjernvarme/varmtvann kr 1 165,-
- Renovasjon kr 412,-
- Avsetning vedlikeholdsfond Bolig kr 387,-
- Felleskost bolig kr 3 364,-
- Internett kr 172,-

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker leilighetens andel av sameiets driftskostnader. Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene vil kunne endres i samsvar med de til enhver tid gjelde kostnader og vedtak.

#### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 5 500

**Andel fellesformue**

Kr 23 539

**Andel fellesformue dato**

31.12.2025

## Sameiet

**Sameienavn**

Sameiet Grønlandshagen

**Organisasjonsnummer**

982991803

**Om sameiet**

Sameiet Grønlandstunet består av 298 boligseksjoner og 22 næringsseksjoner.

Sameiet har egen nettside [www.gronlandshagen.no](http://www.gronlandshagen.no)

Sameiet Grønlandshagen og Sameiet Grønlandstunet utgjør sammen med den kommunale brosteinsbelagte gågaten Smalgangen det som betegnes som Grønlands Torg. Beliggenheten er midt i hjertet av Oslo i bydel Gamle Oslo.

En av seksjonene i henholdsvis gnr 230, bnr 420 og bnr 421 vil bli stilt til rådighet for barnehagedrift. Barnehagene har eksklusiv rett til å disponere et uteareal som begrenser seg til 500 kvm.

I kjelleretasjene er det bygget et garasjeanlegg. Dette er seksjonert i egen seksjon (Garasjeseksjonen). Garasje driftes av Linstow Eiendom.

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.

Det betales A-konto fjernvarme/varmt vann og A-konto strøm bolig.

**Styrets arbeid:**

Styret har i 2024 hatt 13 styremøter og behandlet 169 styresaker. Det har vært omfattende møtevirksomhet både med offentlige myndigheter og leverandører. Styret har tatt ansvar for prosjektledelse i pågående prosjekter noe som har medført ekstra arbeidsbelastning og hyppig møtevirksomhet blant annet byggemøter hver 14 dag. Sameiet har hatt store og tidkrevende prosjekter på gang i perioden og det vært mye ekstra belastning på styret. Med bakgrunn i at driftsleder sluttet i august 2023 har

styret inntil videre valgt å ivareta driftslederfunksjonen selv noe som har medført ekstra stor arbeidsbelastning. Det har vært avholdt faste møter med bedriftshelsetjenesten Avonva.

#### Drift og vedlikehold I 2024

Sameiet har vært uten driftsleder siden august 2023. Ved å ha to ansatte på drift og innleid tjeneste fra Prinsdal Malerteam AS, er besparelsen for sameiet i 2025 estimert til en million kroner, sammenlignet med Grønlandstunet som har innleid selskap på drift. I tillegg til løpende drifts- og vedlikeholdsoppgaver viser oversikten nedenfor prioriterte områder i 2024. Listen er ikke i prioritert rekkefølge og er heller ikke uttømmende:

- Fasadevask i Smalgangen
- Utskiftning av alle oppgangsdører
- Tilstandsvurdering, utbedring og vask av tak
- Utskiftning av heiser i oppgang 15 og 29
- Brannteknisk tilstandsanalyse
- Implementering av kollektiv avtale for internett
- Tilstandsrapport med vedlikeholdsplan utarbeidet av OPAK
- Oppfølging av vedtektsstridig «hotelldrift»
- Ny vektertjeneste
- Skiltmanual for profilering i Smalgangen
- Splitting av IKT tilganger og utstyr
- Årskontroll nødlys
- Nytt kameraanlegg
- Ny avtale om levering av gartnertjenester
- Boning i alle oppgangene
- Inngått avtale om lekkasjesikring
- Digitalt skjema for søknad om utleie
- Tiltak mot uvedkommende i Tøyenbekken

#### Drift og vedlikehold i 2025

- Ferdigstille utskiftning av heiser i alle oppganger, samt heisene til parkeringshuset
- Installasjon av AMS målere i alle leiligheter
- Implementering av lekkasjesikring
- Karlegging av membraner på balkongene
- Energiltak, herunder vurdere oppgradering av SD anlegg
- Videre oppfølging av setningsproblematikk, med løpende vurdering av behov for utbedringer.

#### 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.

- 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 ble budsjettet 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. Sameiet 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 budsjettet 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 budsjettet med 500.000 kroner og skal gi besparelser som gjør investeringen lønnsom. Kostnaden vil belastes PPV-fondet og eventuelt annen egenkapital.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Ingen lån registrert for selskap.

### **Forkjøpsrett**

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet.

### **Regnskap/budsjett**

Fra årsberetning 2025:

Sameiet Grønlandshagen har satt i gang og gjennomført flere store prosjekter i 2023 og 2024.

Det er utført omfattende arbeider på taket i 2023 og 2024, herunder utførlig sjekk, utbedring av skader, rens av tak og nedløp, impregnering, utskifting av pipehatter og

rekkverk, montering av mønebånd. Av dette var det kostnader på 1.930.000 som hadde forfall i 2024. Etter flere lekkasjer, var det nødvendig å gjøre noe med taket. Alternativet til arbeidene som har blitt utført, var full utskifting med en estimert kostnad på ca. 15 millioner kroner (ca. 2000kr/kvm \* 6000kvm + mva). Arbeidene ble utført av Solid Eiendomsservice AS. Styret forventer at taket vil klare seg i ca. 20 år før det vil være behov for nye, vesentlige utbedringer.

Alle oppgangsdørene i sameiet ble skiftet ut i 2024, til en total kostnad på 1.252.319 kroner inkludert mva. Konsulenttjenester fra Obos Prosjekt i den innledende fasen utgjorde 56.802. VD Montasje, som skiftet dørene, fakturerte totalt 1.195.517,50 kroner inkludert mva. Beløpet inkluderer utbedring av en skade etter hærverk på kroner 4.844 kroner.

Det største prosjektet styret har satt i gang er utskifting av alle de 12 heisene i sameiet. Dette prosjektet pågår fortsatt og har en forventet total kostnad på ca. 15,8 millioner inkl. mva. Kostnaden i 2024 var 5.753.600 kroner. Av dette utgjorde forhåndsbetaling på 30% ved mottatt garanti fra Otis 3.111.375 kroner og gjelder alle heisene. Mellom- og sluttoppgjør til Otis for de to heisene som er levert utgjorde 1.207.500 kroner. I tillegg fakturerte Otis 249.375 kroner for materiell til heisen i nr. 27. Otis fakturerte også 259.500 for materiell til heisen i nr. 25, men denne ble kreditert etter nyttår da den var prematur. (Reelt er det dermed utbetalt 5.498.843 kroner i heisprosjektet i 2024). Bygningsmessige arbeider til LBU AS utgjorde 660.870 kroner, inkludert 2 skilletrafoer som til sammen kostet 50.000 inkludert mva. Heiskonsulenten fakturerte til sammen 269.723 kroner i 2024 (note 8 mangler en faktura (f.nr. 273913) på kr. 5.400,- inkl.mva). Heisene måtte skiftes da noen deler ikke lenger var mulig å skaffe, som blant annet styrekort.

Styret har også sørget for fortsatt oppfølging av setningene i eiendommen. I 2024 ble det foretatt to nye målinger av Nerdrums Opmaaling og to leiligheter ble vurdert av Multiconsult. Det vil gjøres ytterligere oppmåling og oppfølging av setningene i 2025.

Totalt er regnskapet avsluttet med et underskudd på 6.317.954 kroner. Økonomien i sameiet er likevel fortsatt solid og forventet egenkapital etter at heisprosjektet er fullført er ca. 7 millioner.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

### **Styregodkjennelse**

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å

gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjenning foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjenning ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler.

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!

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Dugnad må påberegnes.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 230, bruksnummer 421, seksjonsnummer 103 i Oslo kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

301/230/421/103:

17.07.1990 - Dokumentnr: 43532 - Erklæring/avtale

Erkl. ang. nettstasjon nr.592 med div. best. Kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo Lysverker.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:421  
Gjelder denne registerenheten med flere

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

27.07.1990 - Dokumentnr: 45572 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 103  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 87/41135

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Følgende foreligger:  
Ferdigattest for bolig og forretning datert 30.11.1993.

Byggetegninger:  
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens  
bruk. Kjøkken er flyttet ut i gangen slik at det ble ett ekstra soverom.  
Bod/innredet rom er utvidet mot stuen.

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**  
30.11.1993.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er regulert til bolig m. tilhørende anlegg, reg. best. S-3152.

Eiendommen ligger i et område som er gjenstand for pågående og fremtidig  
byutvikling i tilknytning til Oslo S, Grønland og nærliggende kollektivknutepunkt. Det  
foreligger planer og utredninger knyttet til blant annet utvikling av området rundt Oslo  
bussterminal, inkludert mulig omorganisering, oppgradering eller endret arealbruk.  
Kjøper må være oppmerksom på at dette kan medføre endringer i nærområdet over tid,  
herunder byggearbeider, anleggsvirksomhet, endret trafikkavvikling og utvikling av ny  
bebyggelse. Slike forhold kan påvirke både bomiljø og utsikt i perioder.

Det anbefales å sette seg inn i plan- og byggesaker i nærområdet. Søk med adresse for  
å se pågående saker:  
<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/>

### **Adgang til utleie**

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.

Alle seksjonseiere og leietakere plikter til enhver tid å rette seg etter de ordensregler, vedtekter og øvrige retningslinjer som gjelder. Beboere/leietakere er også pliktige til å sørge for at besøkende etterlever ordensreglene. Ordensreglene kan kun endres med alminnelig flertallsvedtak i sameiermøte (ref. vedtektene). Eventuelle klager eller forslag til endringer sendes skriftlig til styret.

### **Legalpant**

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en

akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 000 Betalingsutsettelse  
2 000 Digital annonsering  
5 000 Fotograf  
1 910 Garantipremie/inneståelse  
13 900 Markedspakke basis  
6 900 Oppgjørshonorar  
5 000 Opplysninger fra forretningsfører ca,  
4 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering  
17 390 Tilretteleggingsgebyr  
0 Visninger/overtakelse per stk. (2800,- per stk, 2 stk ink)  
6 275 Eierskiftegebyr  
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet  
9 875 Utlegg takst/tilstandsrapport

Totalt kr: 113 100

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på et rimelig vederlag for utført arbeid.

### **Ansvarlig megler**

Karl S. Kjos  
Eiendomsmegler / Fagansvarlig / Partner  
karl.kjos@aktiv.no  
Tlf: 414 09 949

### **Ansvarlig megler bistås av**

Karl S. Kjos  
Eiendomsmegler / Fagansvarlig / Partner  
karl.kjos@aktiv.no  
Tlf: 414 09 949

### **Oppdragstaker**

Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896  
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO


### **Salgsoppgavedato**

20.04.2026


# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Smalgangen 15 , 0188 OSLO

 OSLO kommune

 # gnr. 230, bnr. 421, snr. 103

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m<sup>2</sup> BRA-i: 75 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 26.03.2026

Rapportdato: 26.03.2026

Oppdragsnr.: 18206-1093

Referansenummer: KU1498

Autorisert foretak: Vannmannen AS

Sertifisert Takstingeniør: Pål Morten Pedersen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



Rapportansvarlig

*Pål M. Pedersen*

Pål Morten Pedersen

pmp@taksthuset.no

908 44 088

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

En lys og pen leilighet beliggende i ett populært boligområde på Grønland Torg. Leiligheten ligger i 5 etasje. Det er heis i bygget.

Sameiet har en pent opparbeidet felles bakgård med beplantning og sittegrupper.

Det er kort vei til Botsparken, Klosterenga, Tøyenparken og Botanisk hage med store flotte grøntområder og til Akerselva for gå- eller løpeturer. Området har et stort mangfold av kafeer og restauranter.

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

Boligen er oppvarmet med vannbåren varme via radiatorer, tilkoblet fjernvarmeanlegg/sentralfyringsanlegg. Felles varmtvann.

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er også beboerparkering i området

Boligblokk på 6 etasjer med kjeller og loft. Bærende konstruksjoner i støpt armert betong. Etasjeskillere og yttervegger av prefabrikerte betongelementer. Yttertak med saltakskonstruksjon av treverk tekket med takstein e.l. Grunnmur, antatt fundamentert med betongkonstruksjoner til faste eller komprimerte masser. Drenering antas utført i henhold til praksis for byggetiden.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

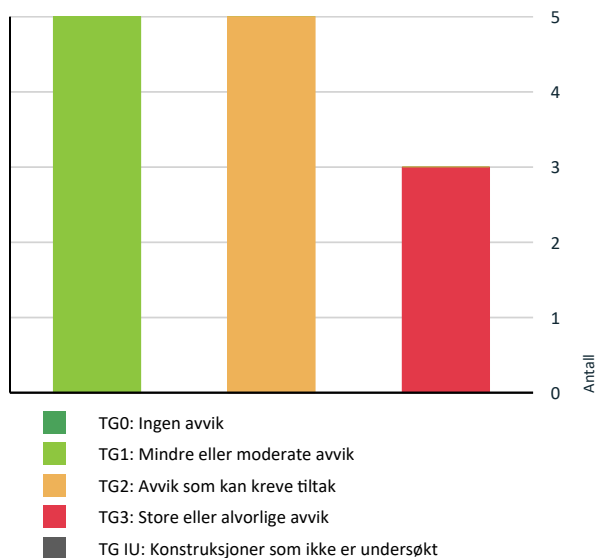
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kjøkken er flyttet ut i gangen slik at det ble ett ekstra soverom.

Bod/innredet rom er utvidet mot stuen.

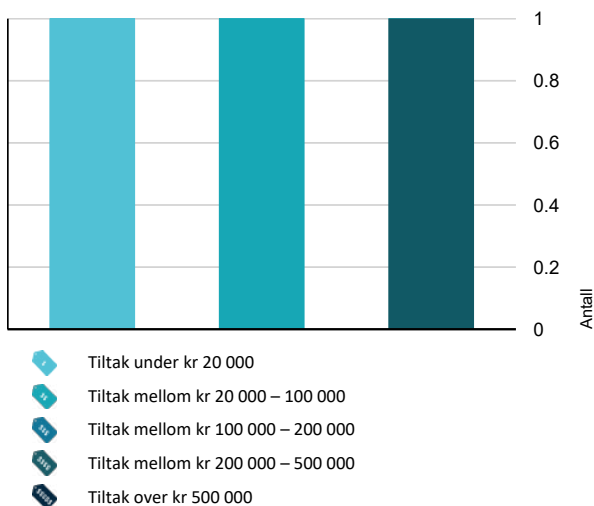
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Våtrom > 5. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår	Kommentar
1990	
<b>Anvendelse</b>	
<b>Standard</b>	
<b>Vedlikehold</b>	

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass produsert i 1991.

Skyvevinduer med 1-lags glass på balkongen,

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

Det trekker fra vinduene på balkongen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes naturlig vedlikehold og at vinduer må skiftes ut på sikt.

### TG 2 Dører

#### Beskrivelse

Dobbelfløyet balkongdør med 2-lags glass produsert i 1991.

Original lyd og brannklassifisert entredør med kikkehull og sikkerhetslås.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.

Det er sprekk i vinduet i balkongdøren.

Det er bruksslitasje på entredøren.

#### Konsekvens/tiltak

- Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.

Det er en skade på innsiden/toppen av entredøren. Det må påregnes vedlikehold av entredøren.



### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Innglasset flislagt balkong på ca. 10 m<sup>2</sup> i murkonstruksjon.

Balkongen er normalt godt vedlikeholdt.

## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Det er bred laminat på gulvene. Laminatfliser i entré.

På veggene er det malt tapet og malte slette veggflater.

Det er malte takoverflater.  
Takhøyden er 240 cm.

Gulv, vegger og tak er pusset opp i nyere tid og er normalt godt vedlikeholdt.

Det må påregnes vedlikehold av gulvlistene, og det mangler gulvlistene noen steder.

### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Boligen har etasjeskille i prefabrikkerte betongelementer.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Med bruk av nivelleringslasere ble det registrert totalt avvik i leilighetens lengde på mellom 15 og 50 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



### TG 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Det er hvite glatte dører.

Dørene er normalt godt vedlikeholdt.

# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### 5. ETASJE > BAD

#### TG 3 Generell

##### Beskrivelse

TG 3 pga: Badet er et prefabrikkert badekabin fra 1991. Det er sprekker i noen veggfliser.

Det er fliser på vegger og gulv med vannbåren gulvvarme.

Servant, veggfestet toalett med skjult sisterner, hjørnedusj med innfellbare glassdører.

Opplegg for vaskemaskin. Originalt stål sluk.

##### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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

Det er sprekker i noen veggfliser, delvis knust veggflis ved siden av døren.

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder.

##### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



### 5. ETASJE > BAD

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.

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.

## KJØKKEN

### 5. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Hvit høyglans kjøkkeninnredning med glatte fronter. Kjøleskap med fryser, integrert komfyr, induksjonstopp og oppvaskmaskin. Stål vaskeum nedfelt i laminat benkeplate.

Kjøkkeninnredningen er normalt godt vedlikeholdt, men det er noe bruksslitasje enkelte steder.

# Tilstandsrapport

TG 2: Det er fuktskader på gulvlistene ved kjøkkenbenken. Det er ikke montert lekkasjestoppere i kjøkkenbenken, eller komfyrvakt.

## 5. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Villavent kjøkkenvifte med avtrekk ut i kanal.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 3 Vannledninger

#### Beskrivelse

Det er originale kobberør og plastrør.

Det er stoppekraner til kjøkkenbenken bak en luke i det ene soverommet.

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

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

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

TG 3 pga: Fant ikke stoppekran til sanitærutstyret på badet.

#### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales å montere stoppekraner til badet.

Det er 2 stoppekraner i luken på det ene badet som må plugges, åpent i enden av stoppekranene.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er plast og støpejern avløpsrør.

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

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

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

## Ventilasjon

### Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg, og spalteventiler i noen vinduer.

Felles mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Ingen ventiler utover åpning av vindu i det ene soverommet.

### Konsekvens/tiltak

Det anbefales å etablere tilfredsstillende ventilasjon i det ene soverommet.

## Vannbåren varme

### Beskrivelse

Det er vannbåren varme med radiatorer.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

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

**1991**

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

**Ukjent**

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

**Ukjent**

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

# Tilstandsrapport

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Nei

## Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

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



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

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



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

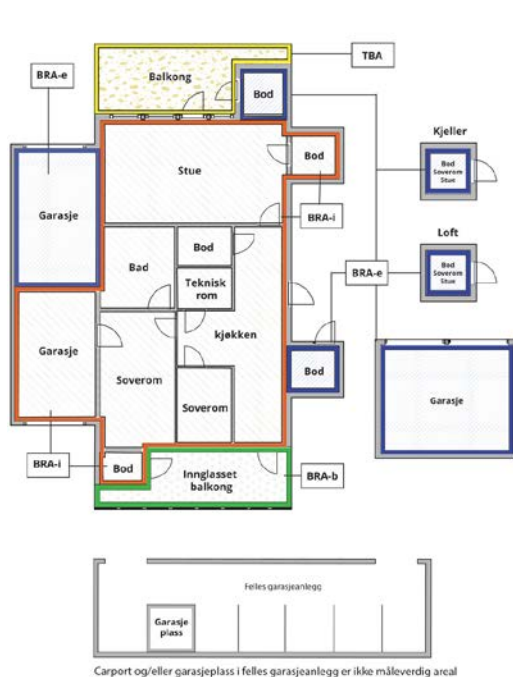
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5. Etasje	75	2	10	87	
<b>SUM</b>	<b>75</b>	<b>2</b>	<b>10</b>		
<b>SUM BRA</b>	<b>87</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. Etasje	Entré, bad, 3 soverom, innredet rom, kjøkken, stue	Bod, bod 2	

### Kommentar

Bod på balkongen på ca. 2 m<sup>2</sup>. Loftsbod med skråtak. Loftsboden er ikke måleverdig pga. lav takhøyde, Gulvarealet er ca. 3 m<sup>2</sup>.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Kjøkken er flyttet ut i gangen slik at det ble ett ekstra soverom.

Bod/innredet rom er utvidet mot stuen.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.3.2026	Pål Morten Pedersen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	230	421		103	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
<b>Adresse</b> Smalgangen 15							
<b>Hjemmelshaver</b> Westbo AS							

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

En lys og pen leilighet beliggende i ett populært boligområde på Grønland Torg. Leiligheten ligger i 5 etasje.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Sameiet har en pent opparbeidet felles bakgård med beplantning og sittegrupper.

### Tinglyste/andre forhold

Ikke undersøkt.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	17.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	26.03.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	24.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	24.03.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	24.03.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Jan Olav Knudsen

---

## Boligen

Smalgangen 15

0188 Oslo

0301-230/421/0/103

- ◆ Boligen ble kjøpt 2019
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

1 rute er bristet (sprekk) på innside, terrasse dør

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Kjøkken er flyttet. slik at det ble ett ekstra soverom.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

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

♦ **Ja**

Boligen har ikke vært bebodd av selger, og selger har derfor begrenset kunnskap om bolig. Boligen har stått tom over ett år. Og har tidligere vært utleid.

---

# Nabolagsprofil

Smalgangen 15 - Nabolaget Grønlands torg/Grønlands park - vurdert av 486 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



## Offentlig transport

📍 Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	2 min 🚶 0.2 km
🚌 Oslo bussterminal i Tøyenbekken Linje 60	3 min 🚶 0.3 km
🚉 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 🚶 0.6 km
🚉 Storgata Linje 11, 12, 17, 18	8 min 🚶 0.6 km
✈️ Oslo Gardermoen	38 min 🚗

## Skoler

Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	9 min 🚶 0.8 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	12 min 🚶 0.9 km
Møllergata skole (1-7 kl.) 194 elever, 14 klasser	13 min 🚶 1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	18 min 🚶 1.4 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	20 min 🚶 1.6 km
Hersleb videregående skole	10 min 🚶
Heltberg gymnas 160 elever, 7 klasser	12 min 🚶 0.9 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 67/100



## Naboskapet

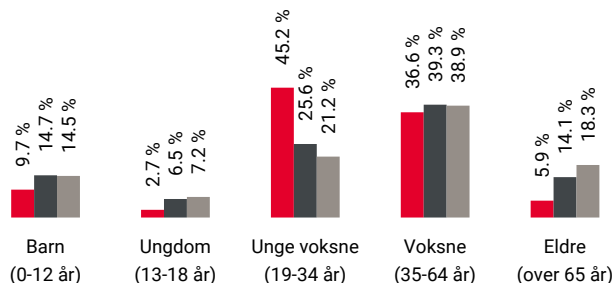
Høflige 56/100



## Kvalitet på skolene

Bra 55/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Grønland Torg barnehage (0-5 år) 62 barn	2 min 🚶 0.2 km
Breigata barnehage (1-5 år) 27 barn	4 min 🚶 0.3 km
Lille Grønland barnehage (1-2 år) 25 barn	4 min 🚶 0.4 km




## Dagligvare


Meny Grønland	2 min 🚶
Kiwi Grønland Basar	4 min 🚶





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

## Primære transportmidler









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

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 96/100

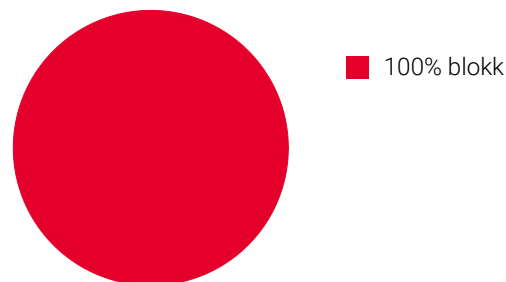
 **Matvareutvalg**  
Stort mangfold 92/100

 **Shoppingutvalg**  
Meget bra 87/100

## Sport

-  Jensens Have ballbinge 3 min   
Ballspill 0.2 km
-  Oslo spektrum 4 min   
Aktivitetshall 0.4 km
-  Fresh Fitness Grønland 5 min 
-  Grip Gym 5 min 

## Boligmasse



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

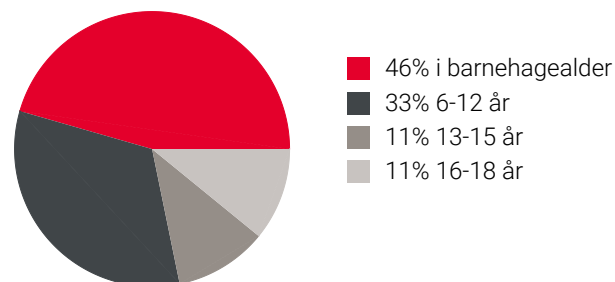
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

-  Grønlands Torg 1 min 
-  Vitusapotek Grønlands Torg 1 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

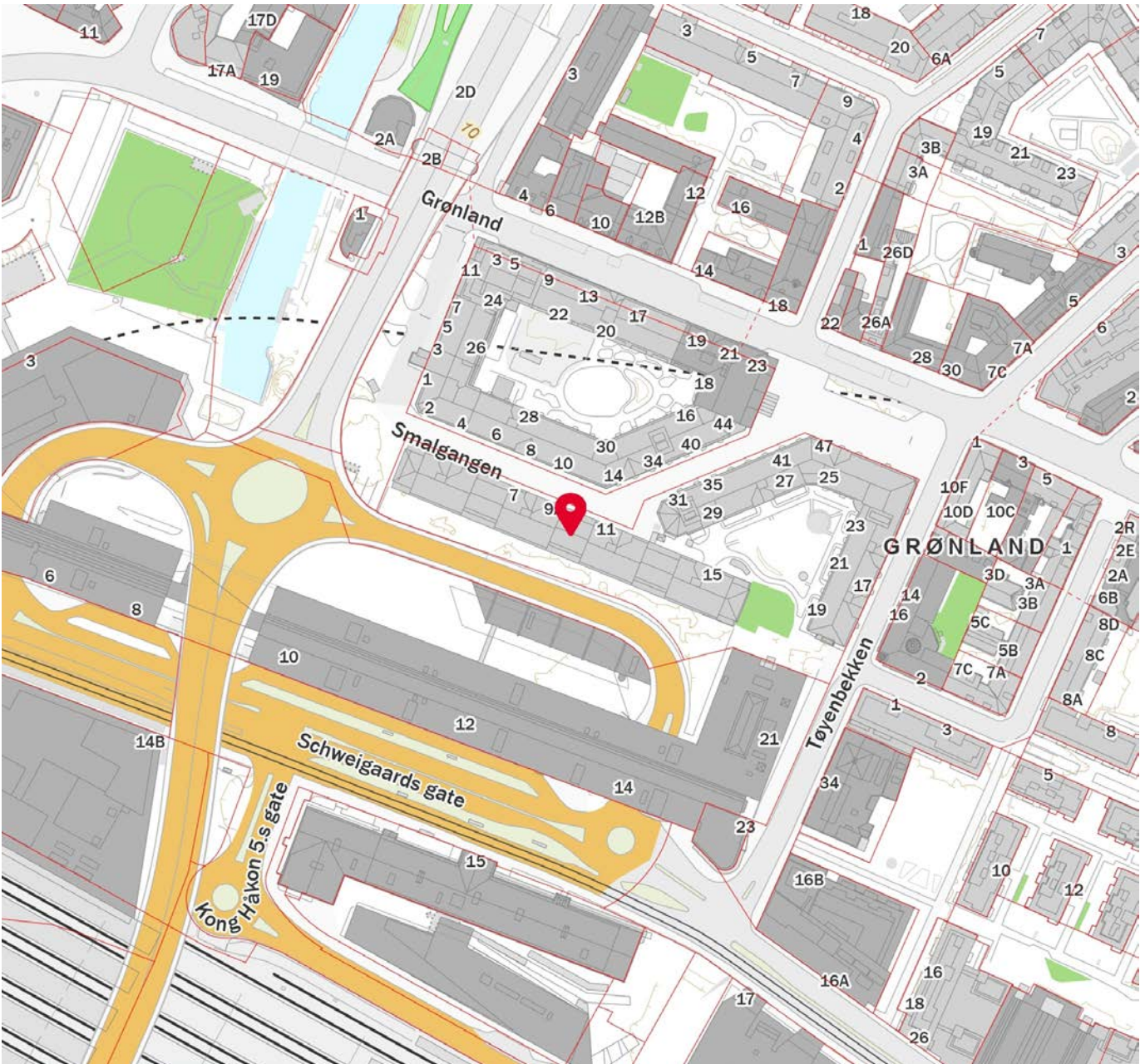


0% 57%

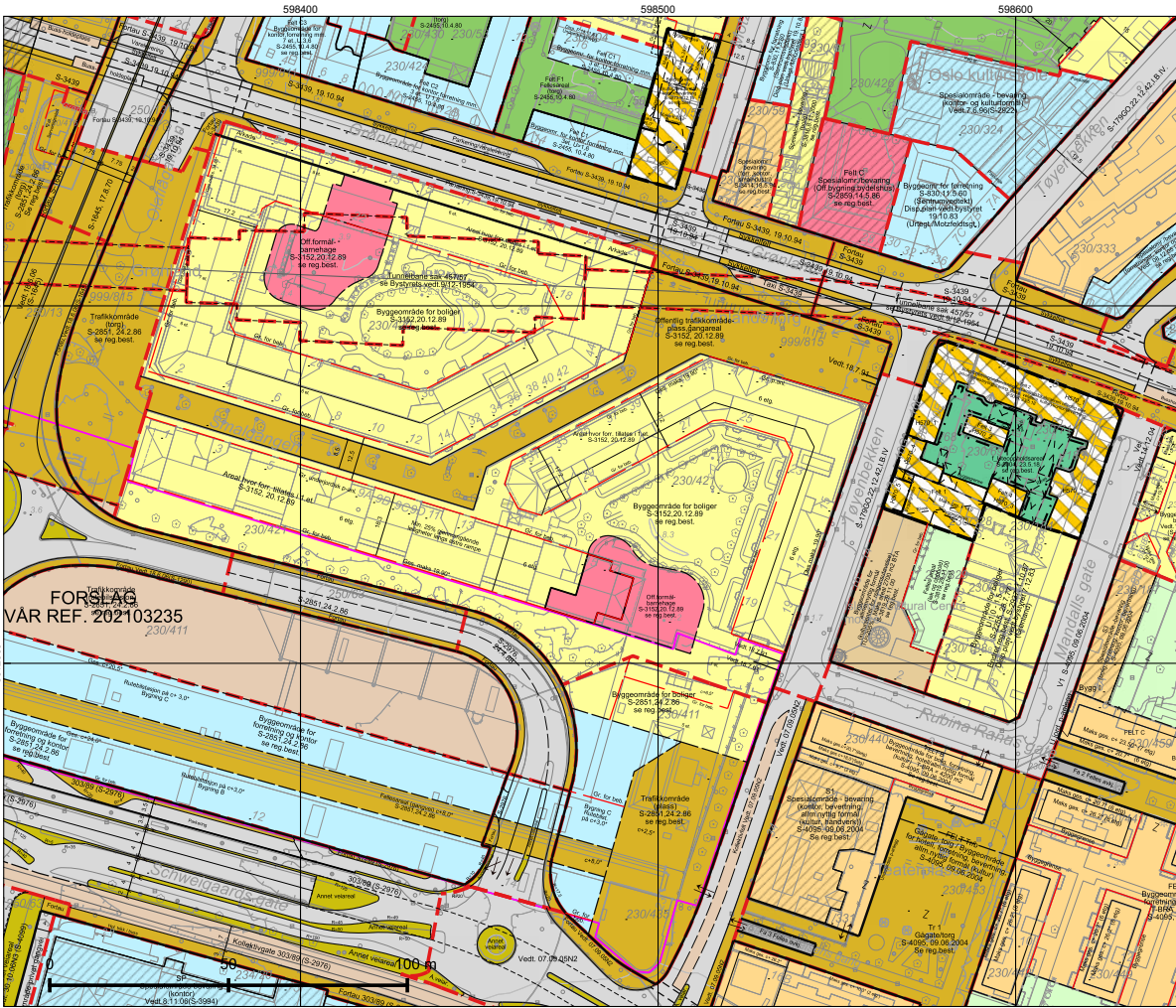
- Grønlands torg/Grønlands park
- Oslo og omegn
- Norge

## Sivilstand

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





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



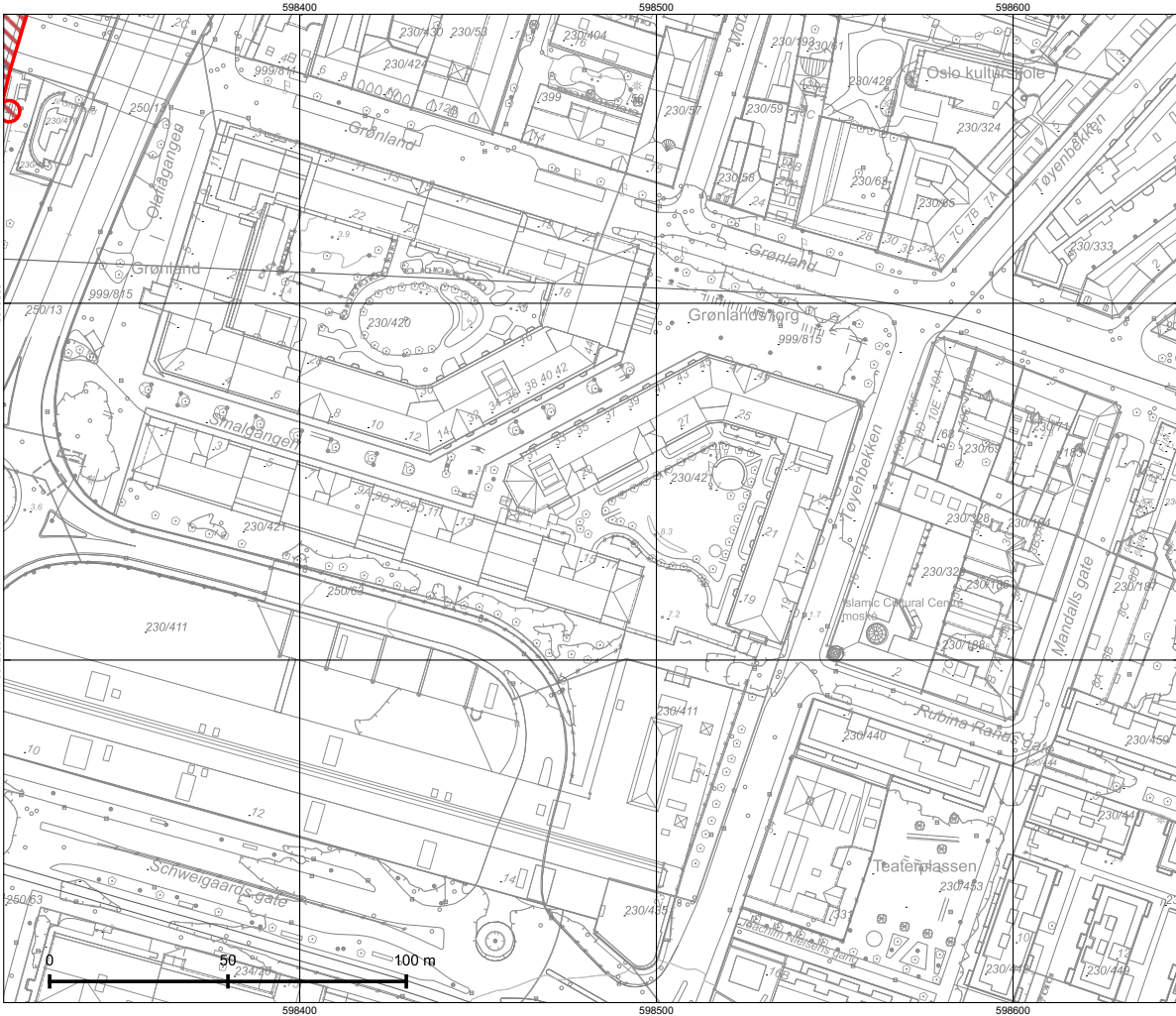
\* =regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

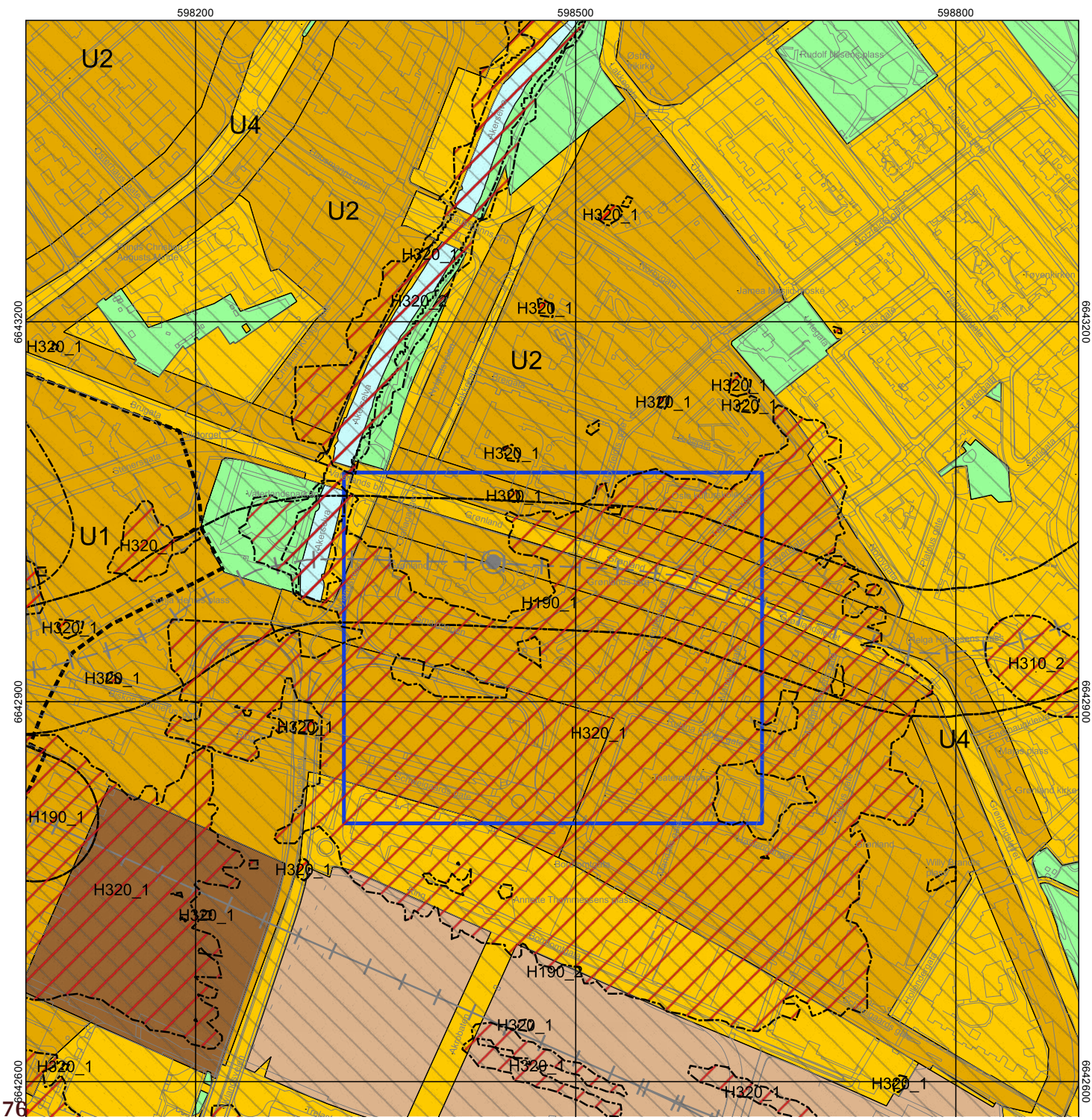
 <b>Oslo</b>	
Dato: 25.03.2026 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvivalens 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000	
	
Originalformat: A3 Adresse: SMALGANGEN 15	
Gnr/Bnr: 230/421	PlottID/Best.nr: 334633/ 86529334
Deres ref.: 13229/ GUEL@MSAKTV	
Kommentaar:	
<b>Reguleringskart</b>	
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4 – Naturangifolde innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrengnydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtsituasjon. Planens originale vedtidskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.	
Se tegnforklaring på eget ark	

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)











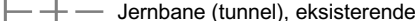










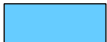


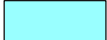




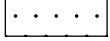

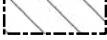
	65 - Spesialområde privat vei		70 - Felles avkjørsel	
	70 - Felles avkjørsel		311 - Annet veiareal	
	72 - Felles lekeareal		312 - Fortau	
	73 - Felles gangareal		313 - Skulder - bankett	
	74 - Felles gårds plass		315 - Kollektivfelt - kollektivgate	
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		317 - Offentlig gang-/sykkelvei	
	120 - Forretning m.tilh.anlegg		325 - Veigrunn i tunnel	
	121 - Forretning og kontor		913 - Formålavgrensning	
	140 - Bolig/forr./kontor		925 - Gesimslinje	
	143 - Kontor/bolig		930 - Reguleringslinje	
	144 - Forr./bolig		932 - Regulert kant kjørebane	
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg		936 - Regulert fotgjengerovergang	
	170 - Privat institusjon		964 - Regulert u-gradgrense	
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Formålsgrense	
	311 - Annet veiareal			
	312 - Fortau			Foreløpig plan
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi			Plangrense (gammel lov)
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate			Plangrense (ny lov)
	316 - Gatetun/gågate			
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei			
	330 - Parkering/utfartsparkering			
	331 - Rutebilstasjon/terminal			
	335 - Torg			
	452 - Lek/opphold/sport			
	936 - Regulert fotgjengerovergang			
	1600 - Uteoppholdsareal			
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål			
	660 - Spesialområde bevaring bolig			
	661 - Spesialområde bevaring forretning			
	662 - Spesialområde bevaring kontor			
	664 - Spesialområde bevaring blandet			
	665 - Spesialområde bevaring offentlig			
	668 - Spesialområde bevaring annet			
	675 - Spesialområde bevaring annet underformål			
				RpRegulertHøyde
				Feltinndeling
				Grense for bebyggelse
				Byggegrense
				Beregnet senterlinje veg
				Bygningens avgrensning i beb. plan
				Underjordisk anlegg
				Byggegrense
				Bebyggelse som inngår i planen
				Bebyggelse som forutsettes fjernet
				Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
				Z Oppheving av eiendomsgrense
				↑ Inn-/utkjøring



 <p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 25.03.2026          Bruker: tas          Målestokk 1:1000          Ekvidistanse 1m          Koord.system: EUREF89 - UTM sone          Høydereferanser          - Reguleringsplan: Se reg.best.          - Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3          Adresse: SMALGANGEN 15</p>	
<p>Gnr/Bnr: 230/421          PlottID/Best.nr: 334633/ 86529334</p>	
<p>Deres ref.: 13229/ GUEL@MSAKTV</p>	
<p>Kommentar:</p>	
<p><b>Naturmangfold</b></p> <p>– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).          – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsøtning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>	
<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrengnydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtsituasjon. Planens originale vedtidskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p>	



## Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging



# Årsmøte 2025

## 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.

### Dato for årsmøtet:

15. mai 2025 kl. 18:00, Røde Kors i Hausmannsgate 5, sal Henry Dunant.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Annen informasjon - Innmeldte saker

Styret har mottatt 5 innmeldte saker innen fristen som forslagsstiller ønsker behandlet av årsmøte. **Styret anbefaler at eierne stemmer MOT forslagene.** Bakgrunnen til dette kommer frem i styret sin innstilling og vi ber eierne lese dette før de avgir sin stemme. en sak er i ettertid trukket av forslagstiller.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokollen og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Sak fremmet av Rune Hultgreen - Forslag til Vedtektsendring - Fysisk årsmøte
8. Sak fremmet av Rune Hultgreen - Pålegg om gjennomføring av fysisk årsmøte
9. Sak fremmet av Rune Hultgreen - Krav om søknad og godkjenning før utleie må trekkes tilbake
10. Sak fremmet av Rune Hultgreen - Revisjonen av vedtektene
11. Sak fremmet av Rune Hultgreen, Aina Schjelderup og Kristian Schrøder - Godtgjørelse til styret for neste periode
12. 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Velges på årsmøte.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert og oversikt vedlegges protokollen

Styrets innstilling

Det ble foreslått å anse de registrerte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Forslag til vedtak

Vedtatt

---

Sak 3

## Valg av en til å føre protokollen og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitner velges på årsmøte.

---

Sak 4

## 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 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Årsrapport til orientering

b) Godkjenning av årsregnskap

c) Årets resultat er negativt på grunn av store utgifter til utskifting av heiser, oppgangsdører og utbedring tak. Ingen av disse postene er aktivert i regnskapet og underskuddet er derfor stort. Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapporten tas til orientering og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapitalen.

Vedlegg

1. 5862 Årsrapport rev og regnskap 1.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 600.000,-

Styret foreslår at honoraret er uendret fra 2024. Det har i perioden vært ekstra stor arbeidsbelastning på styret med gjennomføring og oppfølging av mange og store vedlikeholdsprosjekter, reforhandling av avtaler og oppgaver som har medført mye arbeid og møtevirksomhet. I henhold til tidligere praksis har styret vedtatt fordeling av honoraret. Det er i vurderingen lagt til grunn ansvar, tilstedeværelse, oppgaver, innsats og ønsker,

herunder den skattemessige belastning samt hensyn til eventuelle individuelle inntektsbegrensninger. Det er konsensus i styret om fordelingen.

#### Styrets innstilling

Styret anbefaler eierne å stemme for forslaget.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 600.000,-

---

Sak 7

### Sak fremmet av Rune Hultgreen - Forslag til Vedtektsendring - Fysisk årsmøte

#### Forslag fremmet av:

Rune Hultgreen

#### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Dagens tekst - § 5. *Årsmøtet* - lyder slik:

*"Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.*

*Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.... forts..."*

Forslag til endring inn som nytt avsnitt 2 (i bold skrift) i § 5. *Årsmøtet* :

*"Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.*

**Årsmøtet skal avholdes fysisk. Unntaksvis kan det avholdes digitalt årsmøte, og først og fremst av hensyn til smittevern. En styrebeslutning om å gjennomføre digitalt årsmøte skal redegjøres grundig og det skal framgå tydelig hvilke formalkrav som gjelder for å kunne oppheve en slik beslutning.**

*Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett... forts..."*

#### Styrets innstilling

Styret har innhentet vurdering fra juridisk avdeling hos Huseierne.

De skriver "Eierseksjonsloven er ufravikelig, med mindre annet fremkommer. § 41 åpner ikke for andre regler, og kan derfor ikke fravikes. Det er altså styret som beslutter hvordan møtet skal avholdes, men hvis 10% av seksjonseierne krever fysisk møte, så må styret sørge for det."

Dette innebærer at vi ikke kan ha vedtekter som er i strid med loven.

Med bakgrunn i at forslaget er i strid med eierseksjonsloven anbefaler styret at eierne stemmer MOT forslaget

#### Forslag til vedtak

Årsmøtet skal avholdes fysisk. Unntaksvis kan det avholdes digitalt årsmøte, og først og fremst av hensyn til smittevern. En styrebeslutning om å gjennomføre digitalt årsmøte skal redegjøres grundig og det skal framgå tydelig hvilke formalkrav som gjelder for å kunne oppheve en slik beslutning

---

Sak 8

## Sak fremmet av Rune Hultgreen - Pålegg om gjennomføring av fysisk årsmøte

Forslag fremmet av:

Rune Hultgreen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Måten årsmøter (og ekstraordinære årsmøter) har vært gjennomført på siden før COVID19 (digitalt), har etter min mening, generert et eierdemokratiproblem hos oss.

Seksjonseierne har ikke siden COVID19 hatt muligheten til å utøve sin rett gjennom forretningsorden under et fysisk årsmøte til å foreslå alternative forslag til saker som skal behandles/skal opp til avstemning. Vi har heller ikke hatt anledning ved valg av representanter til styret og valgkomité, å komme med benkeforslag som alternativer til valgkomiteens innstilling.

Dessuten, slik de digitale årsmøtene (og ekstraordinære årsmøter/suppleringsvalg) har blitt gjennomført, har ikke seksjonseierne, på en meningsfull måte, kunne stille spørsmål (og motta svar) eller kommentere under styrets redegjørelse for årsrapporten, regnskapet og i andre saker på sakslisten som fortløpende behandles. Å innkalle til informasjonsmøter, som styret prisverdig har gjort, erstatter på ingen måte dynamikken i et årsmøte slik det er beskrevet over. Organiseringen av stemmegivningen har dessuten vært dysfunksjonell og er kritikkverdig.

Lovendringen/forordningen i/til Eierseksjonsloven som ble gjort i forbindelse med covid gav styrene rett til å bestemme at årsmøtene kunne holdes digitalt. Dette var begrunnet i smittevern hensyn. Det er i dag en begrunnelse som ikke kan legges til grunn for å beslutte et digitalt årsmøte. Allikevel har denne muligheten blitt beholdt (altså digitalt årsmøte), antakeligvis med en begrunnelse om at dette er en kostnadseffektiv måte å gjennomføre årsmøter på, men tiltenkt helt andre sameier enn vårt. Ordningen er omstridt og krever uansett at eierdemokratiet ivaretas på en behørig måte. Dette har ikke vært ivaretatt hos oss.

Noen frykter at fysisk årsmøtet kan åpne opp for "kupp" fra krefter som er beskrevet som å drive med ulovlig utleie. Det har vært urovekkende rapporter fra vårt "tvillingsameie", men jeg frykter ikke dette hos oss nå. Styret har i flere omganger informert om denne virksomheten overfor seksjonseierne, og har advart mot å avgi fullmakter som igjen kan misbrukes. Vi andre vil også kunne bidra og for min del vil jeg på denne måten sterkt oppfordre seksjonseierne til nøye å vurdere hvem man gir sin fullmakt til.

Demokratiet kan av og til være en «messy business», men vi må ikke bli svake og slutte å tro på det som er selve bærebjelken i samfunnet vårt. Det ble litt høystemt, men det er sant.

### Styrets innstilling

Styret har innhentet vurdering fra juridisk avdeling hos Huseierne.

De skriver "Eierseksjonsloven er ufravikelig, med mindre annet fremkommer. § 41 åpner ikke for andre regler, og kan derfor ikke fravikes. Det er altså styret som beslutter hvordan møtet skal avholdes, men hvis 10% av seksjonseierne krever fysisk møte, så må styret sørge for det."

Dette innebærer at vi ikke kan ha vedtak som er i strid med loven. Styret anbefaler eierne å stemme MOT forslaget.

## Forslag til vedtak

Styret pålegges å avholde fullverdige fysiske årsmøter. Unntaksvis kan det avholdes heldigitalt årsmøte og eventuelt også ekstraordinære årsmøter, først og fremst av hensyn til smittevern. En styrebeslutning om å gjennomføre digitalt årsmøte (og eventuelle ekstraordinære årsmøter), skal redegjøres grundig og det skal tydelig fremgå hvilke formalkrav som gjelder for å kunne oppheve en slik beslutning.

---

Sak 9

## Sak fremmet av Rune Hultgreen - Krav om søknad og godkjenning før utleie må trekkes tilbake

Forslag fremmet av:

Rune Hultgreen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Begrunnelse:

Styrets nevnte brev og pålegg i "Søknad for utleie/fremleie av seksjon i Sameiet Grønlandshagen" er ulovlig i henhold til eierseksjonsloven som følger:

Et styre i et sameie kan ikke kreve søknad for utleie av en boligseksjon fordi det strider mot eierseksjonsloven.

1. Eierseksjonsloven gir eieren full rett til å leie ut

- Eierseksjonsloven § 24 sier at en seksjonseier fritt kan leie ut sin boligseksjon uten godkjenning fra styret.
- Styret kan kreve at eieren gir melding om hvem som skal bo der, men de har ingen rett til å nekte utleie eller kreve forhåndsgodkjenning.

2. Styret kan ikke overstyre loven

- Selv om sameiet har vedtekter som sier at utleie må godkjennes, er slike vedtekter ugyldige hvis de går utover lovens grenser.
- Styret kan kun nekte utleie i veldig spesifikke tilfeller, som for eksempel dersom leietakeren bryter sameiets regler, skaper store problemer eller driver med ulovlig virksomhet.

3. Hva kan styret kreve?

Selv om styret ikke kan kreve søknad, kan de:

- Kreve melding om utleie (hvem som bor der, kontaktinfo).
- Påse at leietaker følger husordensreglene (men dette er fortsatt seksjonseierens ansvar).
- Begrense korttidsutleie (Airbnb, osv.) hvis vedtektene har en lovlig bestemmelse om dette.

4. Hva hvis styret likevel krever søknad?

- Du kan nekte å sende søknad og vise til eierseksjonsloven § 24.
- Hvis styret nekter deg å leie ut uten god grunn, kan du klage til Husleietvistutvalget eller ta saken til tingretten.
- Hvis du lider økonomisk tap (f.eks. ikke får leid ut pga. styrets ulovlige krav), kan du kreve erstatning.

Jeg tror alle vi seksjonseiere støtter styrets initiativer for å begrense ulovlig ombygginger og utleie, men her står vi i fare for å helle «barnet ut med badevannet» og kan risikere at det er vi selv som sitter på tiltalebenken (styret).

Det er foruroligende at styret har brakt dette helt fram til nevnte lovstridige pålegg til seksjonseierne. Enkle søk og undersøkelser ville raskt avklare det lovstridige i pålegget. En kan spørre seg om kvaliteten på juridiske råd styret har mottatt.

Mange seksjonseiere leier ut sine enheter i perioder, både i form av Airbnb - korttidsutleie (under 30 dagers sammenhengende) og det jeg vil kalle kontraktutleie, altså ordinært utleie (over 60 dager) - og de holder seg godt innenfor lovens rammer, vedtektene og husholdsreglens bestemmelser. Disse fortjener ikke den stigma som er i ferd med å skapes som «utleie-haier» som driver ulovlig utleie.

Jeg har selv i perioder lånt ut/leid ut min seksjon, har tatt svært godt hånd om mine gjester og har sørget for at reglene følges. Jeg har kun hatt gode erfaringer og jeg vil påstå at mine gjester har bidratt til å gi en positiv omtale av bydelen vår, og vårt sameie.

Styret kan likevel gå hardt på den ulovlige virksomheten etter følgende formulering: "Styret kan kun nekte utleie i veldig spesifikke tilfeller, som for eksempel dersom leietakeren bryter sameiets regler, skaper store problemer eller driver med ulovlig virksomhet."

Her er etter min mening kjernen at sameiet kan kreve å være (godt) informert om virksomheten og med rett til å følge godt med (og kunne samle dokumentasjon). Med dette som grunnlag, kunne nekte utleie, eller gå videre med rettslige prosesser.

Denne retten til å være «informert» er dessuten svært legitim og saklig begrunnet med hensyn til HMS, først og fremst brannvern, men også andre nødssituasjoner.

Det bør etableres et dynamisk digitalt register hvor det enkelt kan legges inn kjerneinformasjon om leietagere, men hvor hensyn til personvern må ivaretas («alle», selv ikke i styret, skal ikke kunne gå inn og se hvem som bor eller oppholder seg hvor) og det må etableres en autorisasjonsordning for daglig tilgang til dette registeret.

Så må det teknisk legges til rette for at det i krisesituasjoner gis nødvendig og øyeblikkelig tilgang for skadestedsledelse/operativ ledelse (politi, brannvern og helse) i tillegg til sameiets ansvarlige på stedet.

Ambisjonen må allikevel ikke vokse til å ha full oversikt over alle som oppholder seg innenfor sameiet område selv om dette ideelt sett helt sikkert hadde vært ønskelig i krise og nødssituasjoner. Vi er ikke der enda selv om mange bedrifter og offentlige institusjoner opererer slik i dag (strengt adgangssystemer).

### **Styrets innstilling**

Styret forholder seg til eierseksjonsloven og dagens vedtekter jf § 9 råderett.

Vi anbefaler eierne å stemme MOT forslaget.

### **Forslag til vedtak**

«Styrets inngripende brev og pålegg angående «søknad» om utleie med påfølgende «godkjenning» før utleie kan finne sted, er ulovlig og skal trekkes tilbake eller omformuleres innenfor rammen av lov til: «krav om registrering / melding om utleie / eventuelt en etablering av en beboeroversikt». Vedtektene omformuleres slik at de er i samsvar med eierseksjonsloven.»

Sak 10

## Sak fremmet av Rune Hultgreen - Revisjonen av vedtektene

Forslag fremmet av:

Rune Hultgreen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Begrunnelse:

Våre vedtekter er ikke tilpasset dagens situasjon. De er utformet i et vanskelig tilgjengelig språk og med mange snirklete formuleringer. Det er også mange unødvendige og selvfølgelig formuleringer som bør strykes eller kortes kraftig ned. På enkelte punkter strider dessuten vedtektene med eierseksjonsloven. Opp gjennom årene har det blitt gjort endel vedtektsendringer. Mange har vært svakt begrunnet og hvor det er vanskelig å følge logikken - og helheten. Spesielt gjelder dette etter at covid19 traff oss og hvor det kun har blitt avholdt digitale årsmøter uten mulighet til å påvirke utformingen. I en digital tidsalder er det ingen formuleringer i vedtektene som tar høyde for dette (eksempelvis digitale årsmøter kontra fysiske årsmøter).

Selv om forslagene over til vedtektsendringer skulle få nødvendig flertall, bør, etter min mening, vedtektene få en helhetlig gjennomgang nå.

Jeg kan redegjøre nærmere for dette under årsmøtet hvis ønskelig.

**Styrets innstilling**

Det pågår et samarbeid med styret i Grønlandstunet om en total revidering av vedtektene. Vi anbefaler at det påtroppende styre organiserer arbeidet slik de finner mest hensiktsmessig.

**Vi anbefaler eierne å stemme MOT forslaget.**

**Forslag til vedtak**

"Det etableres en komité som skal gjennomgå sameiets vedtekter. Den skal framlegge sin rapport og foreslå nødvendige endringer til årsmøtet i 2026. Komiteen skal bestå av tre medlemmer som utnevnes på innnevrende årsmøte. Årsmøtet inviteres til ytterligere utforming av mandatet (utover teksten i ovennevnte avsnitt) hvis dette finnes nødvendig."

---

Sak 11

## Sak fremmet av Rune Hultgreen, Aina Schjelderup og Kristian Schrøder - Godtgjørelse til styret for neste periode

Forslag fremmet av:

Valgkomiteen v/ Rune Hultgreen, Aina Schjelderup og Kristian Schrøder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er nødvendig med forutberegnelighet for styrets leder og det er da naturlig at dette også gjelder for styrets øvrige medlemmer. Dette forslaget betyr m.a.o. at man har bestemt i forkant av styreperioden hva samlet styrehonorar skal være i den aktuelle styreperioden (fra årsmøte i år til årsmøte neste år (2025-2026))

#### Forslag til vedtak

Samlet styrehonorar for årsmøteperioden 2025-2026 utgjør kr 600 000. Honoraret til styrets leder er avtalt til kr 400 000 for perioden frem til neste årsmøte i 2026, og utbetales med et likt beløp hver måned i 12 måneder. I tillegg utbetales etter årsmøtet 2026 kr 200 000 som fordeles mellom øvrige styremedlemmer etter nærmere vedtak i styret. Styrets samlede honorar for arbeidsperioden 2025-2026 vedtas til totalt kr 600 000. Dette vedtaket skal anses som en avtale.

---

Sak 12

### Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder, styremedlemmer og valgkomite

#### Roller og kandidater

##### Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Alf Erik Vollen  
Ekstern, juridisk ekspertise og svært lang erfaring i ledelse og forvaltning av sameier som vårt

##### Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Åse Birgitte Elle  
Representant fra næring
- Kaamila Yusuf  
Beboer
- Oliver Lode  
Seksjonseier

##### Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Aina Schelderup  
Seksjonseier
- Kristian Schrøder  
Seksjonseier
- Rune Hultgreen  
Seksjonseier

#### Vedlegg



## ÅRSRAPPORT FOR 2024

I henhold til eierseksjonsloven er det ikke krav til årsrapport. Styret har likevel valgt å lage denne for å gi best mulig informasjon om sameiet og drift.

### 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	Kåre Rognsaa	Smalgangen 23
Styremedlem	Erlend Spilling	Elveveien 8
Styremedlem	Diana Marie Krogsund	Skedsmogata 24 A

### Valgkomiteen

Rune Hultgreen Smalgangen 15

Det ble avholdt ekstraordinært årsmøte i desember med suppleringsmedlemmer til valgkomiteen og følgende ble valgt:

Kristian Schrøder Smalgangen 25  
Aina Schjelderup Smalgangen 25

Styreleder Cathrin Sundvall, nestleder Karen Breen og styremedlem Diana Krogsund har valgt å ikke ta gjenvalg.

### 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.

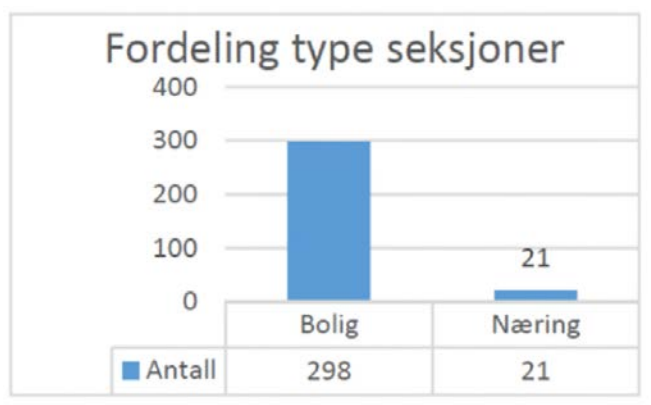
Sameiet består av 320 eierseksjoner som fordeler seg som følger:

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.
<b>Totalt</b>	<b>320</b>	<b>28 121 BRA</b>	<b>41 135</b>	

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

Ca 50% av 298 leiligheter av er registrert utleid pr d.d.

### Organisasjon og bemanning

Trond Joar Haugen er fast ansatt som driftstekniker i Grønlandshagen og Morten Haugen ble ansatt som vaktmester 1.11.2024

Driftstekniker Hussam Mhajer sa opp sin stilling i Sameiet Grønlandshagen og fratrådte 30.11.2024. Han er nå i 100% stilling i driftselskapet som leier han inn til Grønlandstunet.

Prinsdal Malerservice er engasjert 4 dager i uken for å bistå drifts-organisasjonen 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](mailto:post@gronlandshagen.no). Sakene blir deretter meldt 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.

Sameiets revisor er BDO AS.

### **Styrets arbeid**

Styret har i 2024 hatt 13 styremøter og behandlet 169 styresaker. Det har vært omfattende møtevirkosomhet både med offentlige myndigheter og leverandører. Styret har tatt ansvar for prosjektledelse i pågående prosjekter noe som har medført ekstra arbeidsbelastning og hyppig møtevirkosomhet blant annet byggemøter hver 14 dag. Sameiet har hatt store og tidkrevende prosjekter på gang i perioden og det vært mye ekstra belastning på styret. Med bakgrunn i at driftsleder sluttet i august 2023 har styret inntil videre valgt å ivareta driftslederfunksjonen selv noe som har medført ekstra stor arbeidsbelastning. Det har vært avholdt faste møter med bedriftshelsetjenesten Avonva.

### **Vektertjeneste**

Prosessen med valg av vektertjeneste har vært svært tidkrevende. Den 1. februar 2024 ble det inngått en avtale med Proff Security AS om felles vektertjeneste for Sameiet Grønlandshagen, Sameiet Grønlandstunet, og Næring. Proff Security AS ble i desember 2024 fratatt tillatelsen til å drive vaktsselskap. I lys av dette ble det iverksatt hektiske møter for å finne et nytt selskap. Fra 1. januar 2025 er det inngått en ny avtale med City Security. Denne avtalen gir vektertjeneste 24/7 fra 1. mars 2025.

### **Besparelse**

Med vektertjenester tilgjengelig 24/7 fra 01.03.25 er besparelsen på 1,2 millioner per år sammenlignet med vektertjenesten som ble levert fra Avarn Security. I tillegg var tjenesten fra Avarn Security mindre omfattende enn dagens ordning, hvilket innebærer at vi har mer vakthold til lavere pris.

### **Drift og vedlikehold I 2024**

Sameiet har vært uten driftsleder siden august 2023. Ved å ha to ansatte på drift og innleid tjeneste fra Prinsdal Malerteam AS, er besparelsen for sameiet i 2025 estimert til en million kroner, sammenlignet med Grønlandstunet som har innleid selskap på drift.

I tillegg til løpende drifts- og vedlikeholdsoppgaver viser oversikten nedenfor prioriterte områder i 2024. Listen er ikke i prioritert rekkefølge og er heller ikke uttømmende:

- Fasadevask i Smalgangen
- Utskiftning av alle oppgangsdører
- Tilstandsvurdering, utbedring og vask av tak
- Utskiftning av heiser i oppgang 15 og 29
- Brannteknisk tilstandsanalyse
- Implementering av kollektiv avtale for internett
- Tilstandsrapport med vedlikeholdsplan utarbeidet av OPAK
- Oppfølging av vedtektsstridig «hotelldrift»

- Ny vektertjeneste
- Skiltmanual for profilering i Smalgangen
- Splitting av IKT tilganger og utstyr
- Årskontroll nødlys
- Nytt kameraanlegg
- Ny avtale om levering av gartnertjenester
- Boning i alle oppgangene
- Inngått avtale om lekkasjesikring
- Digitalt skjema for søknad om utleie
- Tiltak mot uvedkommende i Tøyebekken

### **Fremtidige planer i 2025**

Styret har følgende fremtidige planer

- Ferdigstille utskiftning av heiser i alle oppganger, samt heisene til parkeringshuset
- Installasjon av AMS målere i alle leiligheter
- Implementering av lekkasjesikring
- Karlegging av membraner på balkongene
- Energiltak, herunder vurdere oppgradering av SD anlegg
- Videre oppfølging av setningsproblematikk, med løpende vurdering av behov for utbedringer.

### **Informasjon**

Det har vært sendt ut kvartalsvise informasjonsskriv til eiere og leietakere. Styret har også informert om ulovlig hoteldrift. Styret ønsker åpenhet og har valgt å videreføre tidligere praksis med å distribuere protokollene fra styremøtene til beboere. Sameiere som ikke sitter i styret, har imidlertid ikke krav på å få gjennomgå styreprotokollen. Jf. Huseierne.

### **Økonomi**

Sameiet Grønlandshagen har satt i gang og gjennomført flere store prosjekter i 2023 og 2024.

- Det er utført omfattende arbeider på taket i 2023 og 2024, herunder utførlig sjekk, utbedring av skader, rens av tak og nedløp, impregnering, utskifting av pipehatter og rekkverk, montering av mønebånd. Av dette var det kostnader på 1.930.000 som hadde forfall i 2024.
  - Etter flere lekkasjer, var det nødvendig å gjøre noe med taket. Alternativet til arbeidene som har blitt utført, var full utskifting med en estimert kostnad på ca. 15. millioner kroner (ca. 2000kr/m<sup>2</sup> \* 6000m<sup>2</sup> + mva).
  - Arbeidene ble utført av Solid Eiendomsservice AS.
  - Styret forventer at taket vil klare seg i ca. 20 år før det vil være behov for nye, vesentlige utbedringer.
- Alle oppgangsdørene i sameiet ble skiftet ut i 2024, til en total kostnad på 1.252.319 kroner inkludert mva.
  - Konsulent tjenester fra Obos Prosjekt i den innledende fasen utgjorde 56.802.
  - VD Montasje, som skiftet dørene, fakturerte totalt 1.195.517,50 kroner inkludert mva. Beløpet inkluderer utbedring av en skade etter hærverk på kroner 4.844 kroner.

- Det største prosjektet styret har satt i gang er utskifting av alle de 12 heisene i sameiet. Dette prosjektet pågår fortsatt og har en forventet total kostnad på ca. 15,8 millioner inkl. mva. Kostnaden i 2024 var 5.753.600 kroner.
  - Av dette utgjorde forhåndsbetaling på 30% ved mottatt garanti fra Otis 3.111.375 kroner og gjelder alle heisene.
  - Mellom- og sluttoppgjør til Otis for de to heisene som er levert utgjorde 1.207.500 kroner.
  - I tillegg fakturerte Otis 249.375 kroner for materiell til heisen i nr. 27.
  - Otis fakturerte også 259.500 for materiell til heisen i nr. 25, men denne ble kreditert etter nyttår da den var prematur. (Reelt er det dermed utbetalt 5.498.843 kroner i heisprosjektet i 2024).
  - Bygningsmessige arbeider til LBU AS utgjorde 660.870 kroner, inkludert 2 skilletrafoer som til sammen kostet 50.000 inkludert mva.
  - Heiskonsulenten fakturerte til sammen 269.723 kroner i 2024 (note 8 mangler en faktura (f.nr. 273913) på kr. 5.400,- inkl.mva).
  - Heisene måtte skiftes da noen deler ikke lenger var mulig å skaffe, som blant annet styrekort.
- Styret har også sørget for fortsatt oppfølging av setningene i eiendommen. I 2024 ble det foretatt to nye målinger av Nerdrums Opmaaling og to leiligheter ble vurdert av Multiconsult. Det vil gjøres ytterligere oppmåling og oppfølging av setningene i 2025.

Totalt er regnskapet avsluttet med et underskudd på 6.317.954 kroner. Økonomien i sameiet er likevel fortsatt solid og forventet egenkapital etter at heisprosjektet er fullført er ca. 7 millioner.

Sameiet inngikk ny vekteravtale med Proff Security sammen med sameiet Grønlandstunet og Grønlands Torg Drift Næring. Avtalen hadde oppstart 01.02.2024 og ga vesentlige besparelser for sameiet. Etter at Avisa Oslo avdekket uregelmessigheter hos Proff Security, hevet styret avtalen og inngikk ny avtale med City Security fra 01.01.2025. Avtalen med City Security er marginalt dyrere enn avtalen som ble hevet.

- Sameiets kostnad, inkludert heisalarm og alarmsentral, er 31.126,-/måned.
- Styret har utvidet omfanget av avtalen mot konkrete problemer, som bortvisning av narkomane, slik at kostnaden p.t. er 55.282,50/måned.
- Det vil gjøres en vurdering av ressursbruken mellom de tre partene og kostnadsfordelingen vil justeres i forhold til dette.

Som balansen i regnskapet viser, har sameiet en egenkapital på 16.241.293 kroner.

### **Energiavregningen for 2025**

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

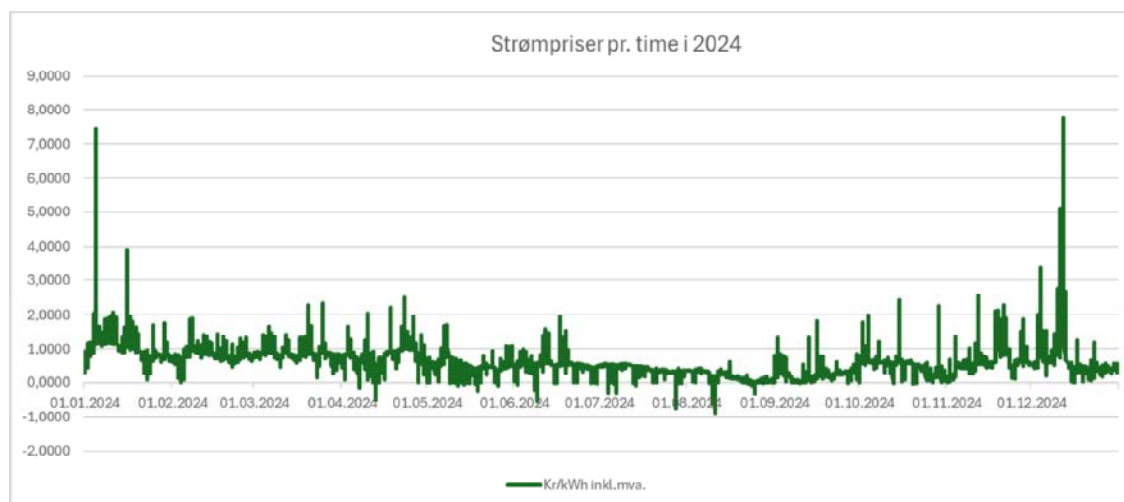
Etter noe ventetid på grunn av feil i Elvias lister, ser det ut til at fellesmålingen av strøm til boligseksjonene vil bli avvirket før sommeren i år (2025). Det vil blir foretatt en endelig avregning av alle strømmålerne når de er demontert.

### Generelt om energi og priser i 2024

Gjennomsnittlig energipris var noe lavere i 2024 enn i 2023, med en årspris på 0,61 kr/kWh i 2024 mot 0,95 kr/kWh i 2023, inkludert mva, men uten nettleie og andre avgifter.

Energibørsen Nordpool har låst detaljene om strømpriser bak betalingsmur. Det er dermed ikke lenger mulig å få tallene i norske kroner uten kostnad. Tallene kan derimot hentes ut i Euro fra Entso e Transparency platform og vekslingskursen fra Norges Banks nettsider.

I den dyreste timen i vårt område (NO1) i 2024, 12. desember mellom 1700 og 1800, var prisen 7,75 kr/kWh (€=11,65 kroner) inkludert mva, men uten nettleie og andre avgifter. Tilsvarende tall i 2023, 5. desember mellom 0800 og 0900, var snittprisen 4,89 kr/kWh (€=11,78 kroner).



Beregningen av nettleie er ikke fast, men varierer med årstid, tid på døgnet og benyttet effekt. Nettleien er dyrest i vintermånedene og på dagtid. Det er derfor ikke gjort noe forsøk på å gi et generelt nivå på nettleien, men den er altså dyrest når forbruket er høyest.

Dette betyr også at vår faktiske strømpris inn til sameiet ligger et stykke over Nordpools gjennomsnittlige strømpris for året og det er også forskjell mellom prisen på strøm og fjernvarme. Hos oss kostet strømmen i snitt 1,06 kr/kWh med avgifter og nettleie,

mens fjernvarmen kostet 1,25 kr/kWh med avgifter. Fjernvarmen følger som kjent prisen på strøm, men mens strømforbruket er ganske jevnt gjennom året, bruker vi lite fjernvarme om sommeren når energi er billigst.

I 2024 var det 263 timer der strømprisen var null eller negativ, mens tilsvarende tall for 2023 var 410 timer. I 2024 var det 1.079 timer der strømprisen var 1 krone/kWh eller høyere, mens tilsvarende i 2023 var 4.467 timer (pris inkl.mva. eks. nettleie og andre avgifter).

Magasinfyllingen i vårt område (NO1) lå på gjennomsnittet frem mot våren og snøsmeltingen, mens vår, sommer og tidlig høst var over snittet, både i 2023 og 2024. Fyllingsgraden gjennom høsten var høy og høyere enn 2023, som lå litt under snittet. Den gode fyllingsgraden har fortsatt gjennom vinteren og nyåret 2025. Pr. uke 13 er fyllingsgraden 25,8% i NO1, mot normalt 16%, men med lite snø i fjellet og tidlig vår kan dette snu fort.

#### **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. april 2025 fortsatt ikke igangsatt. Nå har derimot Elvia gitt klarsignal og forberedende arbeider er igangsatt. Styret antar at fellesmålingen av strøm til boligdelen vil være avviklet før fellesferien.

Strømmen som fordeles, går over en felles måler som i 2024 hadde et totalt forbruk på 826.076 kWh, mot 835.056 kWh i 2023, 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. 2.370 kWh i 2024 ned fra 2.889 kWh i 2023 og 2.729 kWh i 2022).

I alt 36 leiligheter brukte mer energi enn beregnet. Langt lavere kostnad til fjernvarme enn budsjettet, gjør derimot at alle seksjonseierne i sum får penger tilbake i avregningen.

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 energi 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 2024, det samme som i 2023. Forbruket i 2024 endte på 4.134.114 kroner for 3.312.195 kWh. Samlet får sameierne dermed tilbake 1.896.762 kroner for oppvarmingen. Gjennomsnittlig kostnad for oppvarming pr. leilighet var 805,48 kroner pr. måned i 2024, mot 877,15 kr/måned i 2023 og 967,89 kr/måned i 2022.

Alle seksjonseierne får penger tilbake i avregningen for 2024. Sameieseksjonen belastes ikke for oppvarming og er dermed ikke med i denne optellingen.

**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 60,81 øre/kWh i 2024, mot 95,11 øre/kWh i 2023, 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.

Etter sjokkåret 2022 har prisene i snitt normalisert seg. Det er derimot langt større variasjon enn vi er vant til og særlig kalde dager med lite vind er veldig dyre. De effektive prisene er dermed noe høyere enn vi har vært vant til. Vi må regne med at de store variasjonene vil fortsette i overskuelig fremtid. Sameiet mottar strømstøtte når det er grunnlag for det.

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

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

## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024**

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 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

### **Vesentlig avvik**

Sameiet har brukt vesentlige midler på større vedlikeholdsprosjekter som er nevnt over. I de underliggende, faste kostnadene til normal drift er derimot ingen vesentlige avvik, annet enn besparelser som følge av endringer styret har gjort.

### **Resultat**

På grunn av de store vedlikeholdsarbeidene som er utført, er resultatet negativt, se regnskapet.

### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.**

Til tross for ekstraordinært store utgiftsposter og negativt resultat, har sameiet fortsatt solid økonomi.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025. 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, er under utskifting da vitale deler ikke lenger kan skaffes. Prosjektet ble så vidt påbegynt i 2023, mens selve utskiftingen begynte i slutten av 2024 og er forventet ferdig i oktober 2025. Budsjettkostnad er 15,8 millioner kroner for hele prosjektet. Påløpte kostnader ved utgangen av 2024 utgjorde 5.888.443 kroner. For 2025 er det forventet gjenstående ca. 10 millioner kroner til dette prosjektet. Kostnaden dekkes av sameiets 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 og er foreløpig ikke bestilt. Forventet kostnad vil ligge rundt ca. 2 millioner kroner.
- 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 forventet å koste 500.000 kroner og skal gi besparelser som gjør investeringen lønnsom.
- En av kjølemaskinene til næringsseksjonene må skiftes og jobben er forventet å koste ca. 2 millioner kroner. 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.
- Ett av ventilasjonsanleggene som betjener næringsseksjoner må moderniseres eller skiftes. Anlegget er under utredning og verken endelig kostnadsoverslag eller metode foreligger p.t.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo kommune har økt prisene på vann- og avløp med 15,8% fra 2024 til 2025, der vannavgiften er økt med 27,4 % og avløpsavgiften er økt med 4,2%. Prisene for renovasjon økte med ca. 4%. Eiendomsskatten følger egne satser og faktureres direkte til seksjonseier.

### Energikostnader

Energiprisene har i snitt stabilisert seg på et noe lavere nivå enn skrekkåret 2022. Vi forventer at energiprisene i snitt vil holde seg nokså stabile på dagens nivå. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024 og styret har derfor vedtatt å redusere innbetalingen til oppvarming med 25%. Se også utdypende kommentarer rundt energi over.

### Forsikring

Premieendringen fra 2024 til 2025 er på 16,2%. Prisendringen på boligeiendom i Oslo på 9,9% kan nok forklare noe av dette, men sannsynligvis bunner dette i økte forsikringsutbetalinger generelt, mens skadehistorikken i Sameiet Grønlandshagen nok ikke har veldig stor betydning denne gangen.

**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 2025.

A konto beløpene for felleskostnader, oppvarming og vedlikeholdsfond er ikke endret fra 2024 ved inngangen til 2025. Utgangspunktet er at kjernekostnadene i sum ikke øker fra 2024 til 2025, når en ser bort fra det som utføres av ekstraordinært vedlikehold og fornyelse. Kabel-TV er endret til Internett og kostnaden er redusert fra 1.172.564 til 546.663 kroner, en reduksjon på 53%.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET GRØNLANDSHAGEN

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET GRØNLANDSHAGEN.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

### 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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS  
Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	15 891 150	15 321 648	16 017 000	15 357 000
Andre inntekter	3	220 423	590 540	400 000	300 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>16 111 573</b>	<b>15 912 188</b>	<b>16 417 000</b>	<b>15 657 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-1 381 843	-1 178 570	-1 131 000	-1 616 000
Styrehonorar	5	-600 000	-460 000	-600 000	-600 000
Avskrivninger	13	-9 583	-6 770	0	0
Revisjonshonorar	6	-27 628	-29 203	-18 000	-19 000
Forretningsførerhonorar		-326 430	-310 000	-328 000	-344 000
Konsulenthonorar	7	-571 592	-159 297	-500 000	-500 000
		-11 237			
Drift og vedlikehold	8	226	-4 383 385	-4 005 000	-2 648 000
Forsikringer		-1 356 143	-1 217 153	-1 342 000	-1 610 000
Kommunale avgifter	9	-3 578 787	-3 055 650	-3 371 000	-4 080 000
Energi/fyring		-765 358	-781 783	-1 500 000	-1 200 000
TV-					
anlegg/bredbånd		-1 052 349	-1 013 732	-1 070 000	-532 824
Andre driftskostnader	10	-2 667 664	-2 580 333	-2 659 500	-2 944 000
		<b>-23 574</b>	<b>-15 175</b>	<b>-16 524</b>	<b>-16 093</b>
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>604</b>	<b>876</b>	<b>500</b>	<b>824</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-7 463 031</b>	<b>736 312</b>	<b>-107 500</b>	<b>-436 824</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	1 145 522	895 300	360 000	260 000
Finanskostnader	12	-445	0	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>1 145 077</b>	<b>895 300</b>	<b>360 000</b>	<b>260 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-6 317 954</b>	<b>1 631 612</b>	<b>252 500</b>	<b>-176 824</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	1 631 612		
Fra opptjent egenkapital		-6 317 954	0		

<b>BALANSE</b>			
	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	13	134 167	2
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>134 167</b>	<b>2</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		91 093	283 099
Forskuddsbetalte kostnader		583 301	342 434
Andre kortsiktige fordringer		0	5 231
Underregnskap		0	504 697
Driftskonto OBOS-banken		274 730	2 589 501
Driftskonto OBOS-banken II		0	25 307
Skattetrekkskonto OBOS-banken		40 352	24 825
Sparekonto OBOS-banken		11 201 025	12 964 459
Sparekonto OBOS-banken II		534 736	549 334
Innestående i andre banker	14	9 178 020	8 804 662
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>21 903 257</b>	<b>26 093 549</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>22 037 423</b>	<b>26 093 551</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		16 241 293	22 559 247
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>16 241 293</b>	<b>22 559 247</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		248 252	256 760
Leverandørgjeld		2 712 812	1 593 826
Skyldige offentlige avgifter	15	84 109	56 963
Energiavregning	16	2 023 680	1 528 929
Energiavregning	17	391 528	0
Annen kortsiktig gjeld	18	335 750	97 825
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>5 796 130</b>	<b>3 534 304</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>22 037 423</b>	<b>26 093 551</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27.03.2025  
Styret i Sameiet Grønlandshagen

Cathrin Sundvall/s/

Kåre Rognsaa/s/

Erlend Spilling/s/

Diana Marie Krogsund/s/

Karen Margrete Breen/s/

**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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskost bolig	8 663 280
Felleskost parkering	2 234 664
Felleskost næring	1 537 020
Vedlikeholdsfond	1 500 444
Kabel-TV	1 067 010
Renovasjon	888 732
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>15 891 150</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Bodleie, fakturert	23 800
Flyttegebyr, fakturert	-800
Opprydding kundereskontro	833
Lagerleie, fakturert	52 979
Disponering lokale (etter avtale), fakturert	115 651
Nettinnbetalinger, ViaOBOS	5 480
Nøkler, ViaOBOS	20 830
Skilt, ViaOBOS	1 650
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>220 423</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-999 998
Påløpte feriepenge	-107 550
Annen fordel i arbeidsforhold (avgiftspliktig)	-5 257
Arbeidsgiveravgift	-239 200
Pensjonskostnader	-17 116
Refusjon sykepenge	32 917
Gaver til ansatte	-7 830
Yrkesskadeforsikring	-2 500
Andre personalkostnader	-35 310
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-1 381 843</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1,5 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 600 000.

I tillegg har styret fått dekket mat/bevertning til styremøter for kr 8 389, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 27 628.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-95 788
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-20 779
Søknad/Tiltak, Plan- & bygningsetaten	-16 090
Prosjekt nivellement, Nerdrums Opmaaling AS	-36 045
Prosjekt setningskader, Multiconsult Norge AS	-215 488
Entredører, OBOS Prosjekt AS	-12 402
Tilstandsrapport Opak AS	-175 000
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-571 592</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hovedentreprenør I (heis-prosjekt), Otis	-4 827 750
Hovedentreprenør II (heis-prosjekt), LBU AS	-660 869
Prosjektkostnader (heis-prosjekt), Heiskonsulenten	-264 981
Utbedring skade s.nr. 199, Ullensaker Håndverk AS	-17 195
Utbedring skade s.nr. 235, Malermester Karl Tore Mikaelson AS	-34 478
Oppsett av vegg i kjeller, Ullensaker Håndverk AS	-31 250
Oppgangsdører, VD Montasje AS	-1 195 518
Takarbeider, Solid Eiendomsservice AS	-1 930 000

**SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -8 962 041**

Drift/vedlikehold bygninger	-401 018
Drift/vedlikehold VVS	-173 359
Drift/vedlikehold elektro	-468 187
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-184 161
Drift/vedlikehold heisanlegg	-436 187
Drift/vedlikehold brannsikring	-140 872
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-351 556
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-60 362
Annet vedlikehold 2	-13 483
Egenandel	
forsikring	-46 000

**-11 237****SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD****226****NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-2 553 377
Renovasjonsavgift	-1 025 410

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -3 578 787****NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-65 589
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 175
Annen leiekostnad	-20 979
Annet driftsmateriale	-25 675
Vaktmestertjenester	-654 620
Vakthold	-713 954
Renhold ved firmaer	-851 506
Andre fremmede tjenester	-187 801
Kontor- og datarekvisita	-19 094
Trykksaker	-20 549
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 750
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 389
Andre kontorkostnader	-56 577
Telefon/bredbånd	-3 855
Telefon u/mva	-8 677

Porto	-6 275
Kontingenter	-3 900
Gave, ikke fradragsberettiget	-500
Bank- og kortgebyr	-6 801
Øreavrunding	2
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-2 667 664</b>

**NOTE: 11**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	11 314
Renter av sparekonto i OBOS-banken	607 081
Renter bank	390 535
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	5 435
Kundeutbytte fra Gjensidige	131 156
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>1 145 522</b>

**NOTE: 12**

**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-445
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-445</b>

**NOTE: 13**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

**Kameraanlegg**

Tilgang 2024	143 750	
Avskrevet i år	-9 583	
		134 167
Benkebord		
Avgang 2018	64 475	
Avskrevet tidligere	-64 474	
Nedskrevet	-1	
		0
Grillfunament		
Avgang 2018	52 113	
Avskrevet tidligere	-52 112	
Nedskrevet	-1	
		0
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>134 167</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-9 583</b>

**NOTE: 14****INNESTÅENDE I ANDRE BANKER**

Bjugn Sparebank	5 679 552
Oppdalsbanken	3 297 461
Innskuddsfond, DNB	183 389
Premiefond, DNB	17 618
<b>SUM INNESTÅENDE I ANDRE BANKER</b>	<b>9 178 020</b>

Endringen for pensjonskonto er oppført i note 4 "Personalkostnader", som "Pensjonskostnader", og utgjør totalt kr 17 116.

Pensjonsfond:

Pensjonsfond 01.01.2024	218 123
Inngående balanse innskuddsfond	19 044
Utbetaling i år	-1 426
	17 618
Inngående balanse premiefond	199 079
Utbetaling i år	-15 690
	183 409
Pensjonsfond 31.12.2024	201 027
Totale utbetalinger/pensjonskostnader 31.12.2024	-17 116

**NOTE: 15****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-40 352
Skyldig arbeidsgiveravgift	-43 757
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-84 109</b>

**NOTE: 16****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-6 030 876
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-6 030 876</b>

**KOSTNADER**

Fjernvarme	4 007 196
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>4 007 196</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-2 023 680</b>
----------------------------	-------------------

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**

**ENERGIAVREGNING STRØM**

**INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 267 200
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>-1 267 200</b>

**KOSTNADER**

Strøm	875 672
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>875 672</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-391 528</b>
----------------------------	-----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

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

**NOTE: 18**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenger	-107 550
Avsetning ordinær lønn	-228 200
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-335 750</b>

Lønn for Cathrin Sundvall for 2024 inkl. arbeidsgiveravgift, som er utbetalt i 2025.

# Innstilling fra valgkomiteen i Sameiet Grønlandshagen

## Komiteens arbeid

Det har i år vært god interesse for verv i sameiet vårt. Valgkomiteen har hatt en grundig prosess for å sette sammen et kompetent og balansert styre for den kommende perioden.

Vi har hatt samtaler med alle nåværende styremedlemmer. I tillegg har vi registrert 10 personer som har vist interesse for verv i sameiet og vi har hatt samtaler med alle. Vår metode har vært gruppesamtaler på WhatsApp.

## Styrets oppgaver

Kjernen i styrets oppgaver (fra Eierseksjonsloven) er i korthet:

- "...å sørge for vedlikehold og drift av eiendommen..." (teknisk og økonomisk).

Dette kommer naturlig nok foran alle andre utfordringer som vårt sameiet står overfor.

Denne funksjonen har i alle år blitt godt ivaretatt av de forskjellige styrene våre og vårt klare inntrykk er at dette også gjelder vårt avgående styre. Spesielt vil vi trekke fram igangsetting av større og nødvendige prosjekter med utskifting av heiser samt vedlikehold og reparasjoner av takene.

I tillegg skal et styre:

- "...ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet."

## Komplekse utfordringer

For et stort sameie som vårt, beliggende i Oslo sentrum, er det mange, økende og komplekse utfordringer å forholde seg til.

Vi vil trekke fram uttrykte bekymringer og kommentarer fra seksjonseiere som følger:

- Høy andel utleieleiligheter (ca. 50%) med stor «turnover»/mange ut- og innflyttinger som medfører økt slitasje/belastning i oppganger og på heiser, samt leieboere med svak kunnskap og forståelse for husholdsreglene.
- Noen av utleieseksjonene byr på ekstra utfordringer med svært omfattende korttidsutleie (sammenhengende utleieperiode under 30 dager - type AirBnb). Dette er i strid med sameiets vedtekter hvis dette overstiger 60 dager tilsammen pr år og er dessuten ulovlig i henhold til eierseksjonsloven når denne virksomheten overstiger 90 dager pr år.
- Ombygginger av seksjoner for å huse flere beboere enn boligforskriften tillater, kan også være lovstridig.
- Utrygghet i nærmiljøet med stor trafikk av "ukjente" inne i oppgangene som er knyttet til den "ulovlige hoteldriften". Det trekkes også fram den mangeårige rus-bruk/omsetningen i nærmiljøet, dels også inne i bygningsmassen vår (parkeringsseksjonen).
- Krevende juridiske avveininger i saker som anbud, kontraktsinngåelser og ulovlighetssaker. Også i andre saker er det viktig å ikke «trå feil» i juridiske spørsmål for å spare sameiet for unødvendig ressursbruk og kostnader. God juridisk internkompetanse i styret vil sikre dette.
- Bekymring for verdiutvikling på seksjonene. Salgsverdiene på våre enheter synes ikke å følge den øvrige utviklingen i vårt område. .

- Innvirkningene fra omfattende utbyggingsprosjekter i området. Mange er bekymret for at dette vil påvirke bokkvaliteten vår negativt
- Ønske om bedre samarbeid med "twillingsameiet" Grønlandstunet. Graden av samarbeidet mellom våre sameier, som uten tvil må anses å være viktig for oss, har variert opp gjennom årene, men synes for oss nå å ha et forbedringspotensial.
- Beredskapsutfordringer som nylig illustrert ved vannforurensningen i februar, men også at verden har forandret seg rundt oss. Revitaliserte beredskapsplaner og -tiltak kan vi nok forvente at sameier som vårt må forholde seg til framover. Eksempelvis tilgjengeliggjøring av tilfluktsrom og lagring av beredskaps-mat og -vann samt rutiner for varsling og gjennomføring av krisetiltak.

## Informasjonsmøte

Styret besluttet også i år å gjennomføre et hel-digitalt årsmøte.

Valgkomiteen beklager dette fordi det fratrar seksjonseierne muligheten til å bli kjent med nye kandidater til styret slik forretningsorden slik det er vanlig ved fysiske møter, ved at kandidatene får mulighet til å presentere seg fysisk, muligheten for seksjonseierne til å stille spørsmål samt kunne kommentere både til enkeltkandidater og til valgkomiteen.

Dette anser vi som spesielt viktig i år ved at det også skal velges ny styreleder.

I sameiet vårt forvaltes det store verdier og utgjør for mange den største investeringen man har i livet. Seksjonseiere må kunne få mulighet til å forsikre seg om at deres verdier er i trygge hender.

Derfor inviterer valgkomiteen til et digitalt informasjonsmøte tirsdag 22. april kl. 18:00–19:30 (første hverdag etter påske og dagen før det digitale årsmøtet starter). På møtet vil kandidatene få presentere seg, seksjonseierne vil få anledning til å stille spørsmål og til å kunne kommentere både til kandidatene og valgkomiteen.

Møtet vil primært gjennomføres digitalt via Zoom, men det vil også være mulig med fysisk oppmøte i nærings møterom (begrenset kapasitet).

Digital deltakelse: Delta via følgende link:

<https://us02web.zoom.us/j/82101726347?pwd=VnpN0Sw4WxvOBSQS01ut4LMR75MMyc.1>

Fysisk oppmøte: Møterom (næring), Smalgangen 31 (Begrenset til 20 personer - først til mølla-prinsippet gjelder)

## Valgkomiteens innstilling

### Styret

Medlemmer som er på valg i styret har alle meddelt at de ikke ønsker gjenvalg.

Ved innstilling av kandidater har valgkomiteen lagt vekt på følgende kriterier;

- balanse mellom bolig- og næringsseksjoner,
- kjønnsbalanse, aldersspredning og personlig egnethet
- differensiert internkompetanse innen styret som dekker sameiets behov med vekt på ledelse, økonomi, drift og juss.
- Vi står dessuten foran et skifte av styreleder

Vi vil bemerke at innstillingen er helhetlig og hvor egenskapene og kompetansen til den enkelte som foreslås, også er balansert opp i mot den kompetansen til dem i styret, som ikke er på valg,

Posisjon	Navn	Bakgrunn	Villighet til gjenvalg	Periode
Styreleder	Cathrin Sundvall	Seksjonseier, beboer	Nei	Utgår
Styremedlem	Kåre Rognsaas	Seksjonseier, beboer	-	1 år igjen
Styremedlem	Erlend Spilling	Næring	-	1 år igjen
Styremedlem	Karen Breen	Seksjonseier, utleie	Nei	Utgår
Styremedlem	Diana Krogsund	Seksjonseier, utleie	Nei	Utgår
<b>Forslag til nytt styre:</b>				
Styreleder	Alf-Erik Vollen	Ekstern, juridisk ekspertise og svært lang erfaring i ledelse og forvaltning av sameier som vårt	-	2 år (ny)
Styremedlem	Kåre Rognsaas	Seksjonseier, beboer - fortsetter	-	1 år igjen
Styremedlem	Erlend Spilling	Næring - fortsetter	-	1 år igjen
Styremedlem	Åse Birgitte Elle	Næring	-	2 år (ny)
Styremedlem	Oliver Lode	Seksjonseier, beboer	-	2 år (ny)
Styremedlem	Kaamila Yusuf	Seksjonseier, beboer	-	2 år (ny)

## Presentasjon av nye kandidater

### Alf-Erik Vollen (foreslått styreleder)

Alf-Erik er 70 år og har omfattende erfaring som advokat i eiendomssektoren siden 1990, med spesialkompetanse innen eiendom, avtalerett, forvaltning og styring av sameier og borettslag. Han har tidligere vært partner i Advokatfirmaet Stadheim Vollen Parelus. Vollen bor i dag på Sørenga og driver sin virksomhet som selvstendig (enkeltmannsforetak). Han er i dag styreleder i fire boligselskaper, inkludert tre eierseksjonssameier. Han har ellers ingen bindinger eller interesser i vårt område.

Med sin juridiske bakgrunn har han særlig erfaring med serviceavtaler, vedlikeholdskontrakter og andre juridiske spørsmål som er relevante for et sameie av vår størrelse.

Vi vil også trekke fram Vollens erfaring og bevissthet for balansen mellom boligseksjoner og næringsseksjoner, såkalte «kombinerte sameier», og de utfordringene som kan oppstå i denne sammenhengen.

Med de utfordringene som ligger foran oss vil han kunne lede styrets arbeid fra dag én.

#### **Oliver Lode (foreslått styremedlem)**

Oliver er 30 år og har vært seksjonseier i sameiet siden november 2022. Til daglig jobber han som lektor på en ungdomsskole ved Lysaker. Oliver har en sterk interesse for at sameiet skal driftes langsiktig og forsvarlig, samtidig som det skal være et trivelig sted å bo for alle beboere.

#### **Kaamila Yusuf (foreslått styremedlem)**

Kaamila er 21 år gammel og bor i Smalgangen 3. Hun er en ung og engasjert medisinstudent som bor her med familien sin og brenner for å bidra til et trygt og godt nærmiljø for både beboere og besøkende. Som en del av styret vil Kaamila jobbe for et inkluderende bomiljø og være en aktiv stemme for fellesskapet.

#### **Åse Birgitte Elle (foreslått styremedlem)**

Åse Birgitte er 44 år, er utdannet revisor og har lang og bred erfaring innenfor økonomi og eiendomsforvaltning. Hun jobber som økonomisjef i Realkapital Investor AS og har således bakgrunn fra «Næring»

#### **Balansen i det nye styret blir således slik:**

- Styreleder – uavhengig (ingen interesser innen næring eller bolig)
- To styremedlemmer – bakgrunn «næring»
- Tre styremedlemmer – bakgrunn «bolig»

## Godtgjørelse til styret

#### **Forslag til vedtak:**

Samlet styrehonorar for årsmøteperioden 2025-2026 utgjør kr 600 000.

Honoraret til styrets leder er avtalt til kr 400 000 for perioden frem til neste årsmøte i 2026, og utbetales med et likt beløp hver måned i 12 måneder.

I tillegg utbetales etter årsmøtet 2026 kr 200 000 som fordeles mellom øvrige styremedlemmer etter nærmere vedtak i styret. Styrets samlede honorar for arbeidsperioden 2025-2026 vedtas til totalt kr 600 000. Dette vedtaket skal anses som en avtale.

#### **Begrunnelse:**

Det er nødvendig med forutberegnelighet for styrets leder og det er da naturlig at dette også gjelder for styrets øvrige medlemmer. Dette forslaget betyr m.a.o. at man har bestemt i forkant av styreperioden hva samlet styrehonorar skal være i den aktuelle styreperioden (fra årsmøte til årsmøte)

## Valgkomiteen

Valgkomiteen ble fulltallig ved suppleringsvalget i fjor høst. Alle medlemmer i valgkomiteen har sagt seg villig til gjenvalg.

Posisjon	Navn	Bakgrunn	Villighet til gjenvalg	Periode
Valgkomitemedlem	Kristian Schrøder	Seksjonseier, beboer	Ja	1 år (ny periode)
Valgkomitemedlem	Aina Schjelderup	Seksjonseier, beboer	Ja	1 år (ny periode)
Valgkomitemedlem	Rune Hultgreen	Seksjonseier, beboer	Ja	1 år (ny periode)

## Presentasjon av kandidater

### **Kristian Schrøder** (gjenvalg som medlem i Valgkomiteen)

Kristian er 37 år gammel og bor i Smalgangen 25. Han er seksjonseier og har bodd i sameiet i 4,5 år. Han kom inn i valgkomiteen i 2024.

### **Aina Schjelderup** (gjenvalg som medlem i Valgkomiteen)

Aina er 52 år gammel og bor i Smalgangen 25. Hun er seksjonseier og har bodd i sameiet siden 1996 og kom inn i valgkomiteen i 2024.

### **Rune Hultgreen** (gjenvalg som medlem i Valgkomiteen)

Rune er 70 år gammel og bor i Smalgangen 15. Han er seksjonseier siden 1996. bor i sameiet og har i mange år sittet i valgkomiteen.

## Representasjon ved fullmakt

Valgkomiteen oppfordrer alle seksjonseiere til å delta på årsmøtet og å sette seg inn i saker som skal behandles. Helst delta i stemmegivningen med egen stemme. Hvis det allikevel vurderes å la seg representere ved fullmakt, oppfordrer vi sterkt til nøye å påse at vedkommende som gis din fullmakt, forvalter dette nøye etter dine instruksjoner og interesser. Husk også at en slik fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Vårt sameie representerer betydelige verdier for hver enkelt seksjonseier, og god forvaltning er avgjørende for å ivareta disse verdiene for fremtiden.



Til slutt vil vi trekke fram at mange har vist interesse for verv i år. Dessverre kan vi bare innstille noen få, men minne om at alle som har vist interesse utgjør en uutnyttet ressurs som sameiet kan aktivisere på andre måter, eksempelvis komiteer eller utvalg som årsmøtet eller styret ønsker å nedsette.

Valgkomiteen i Sameiet Grønlandshagen 7. april 2025

Kristian Schrøder

Aina Schjelderup

Rune Hultgreen

## Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 15.05.25

Selskapsnummer: 5862 Selskapsnavn: SAMEIET GRØNLANDSHAGEN

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.

# Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET GRØNLANDSHAGEN

Organisasjonsnummer: 982991803

Møtet ble avholdt 15. mai kl. 18:00, Røde Kors i Hausmannsgate 5, sal Henry Dunant.

Antall stemmeberettigede som deltok: 100

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 24

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:

Som møteleder ble Anne Birgitte Junge fra OBOS foreslått.

✓ Vedtatt.

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert og oversikt vedlegges protokollen

Styrets innstilling

Det ble foreslått å anse de registrerte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Forslag til vedtak:

Vedtatt

✓ Vedtatt.

## 3. Valg av en til å føre protokollen og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Som protokollfører ble Anne Birgitte Junge fra OBOS foreslått, som protokollvitner ble Arve Breen og Kåre Rognsaa foreslått.

✓ Vedtatt.

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

## 5. Årsrapport og årsregnskap

a) Årsrapport til orientering

b) Godkjenning av årsregnskap

c) Årets resultat er negativt på grunn av store utgifter til utskifting av heiser, oppgangsdører og utbedring tak. Ingen av disse postene er aktivert i regnskapet og underskuddet er derfor stort. Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapitalen.

Forslag til vedtak:

Årsrapporten tas til orientering og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapitalen.

✓ Vedtatt.

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 600.000,-

Styret foreslår at honoraret er uendret fra 2024. Det har i perioden vært ekstra stor arbeidsbelastning på styret med gjennomføring og oppfølging av mange og store vedlikeholdsprosjekter, reforhandling av avtaler og oppgaver som har medført mye arbeid og møtevirksomhet. I henhold til tidligere praksis har styret vedtatt fordeling av honoraret. Det er i vurderingen lagt til grunn ansvar, tilstedeværelse, oppgaver, innsats og ønsker, herunder den skattemessige belastning samt hensyn til eventuelle individuelle inntekstbegrensninger. Det er konsensus i styret om fordelingen.

Styrets innstilling

Styret anbefaler eierne å stemme for forslaget.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 600.000,-

✓ Vedtatt.

## 7. Sak fremmet av Rune Hultgreen - Forslag til Vedtektsendring - Fysisk årsmøte

Fremmet av: Rune Hultgreen

Dagens tekst - § 5. *Årsmøtet* - lyder slik:

*"Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.*

*Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.... forts..."*

Forslag til endring inn som nytt avsnitt 2 (i bold skrift) i § 5. *Årsmøtet* :

*"Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.*

**Årsmøtet skal avholdes fysisk. Unntaksvis kan det avholdes digitalt årsmøte, og først og fremst av hensyn til smittevern. En styrebeslutning om å gjennomføre digitalt årsmøte skal redegjøres grundig og det skal framgå tydelig hvilke formalkrav som gjelder for å kunne oppheve en slik beslutning.**

*Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett... forts..."*

Styrets innstilling

Styret har innhentet vurdering fra juridisk avdeling hos Huseierne.

De skriver "Eierseksjonsloven er ufravikelig, med mindre annet fremkommer. § 41 åpner ikke for andre regler, og kan derfor ikke fravikes. Det er altså styret som beslutter hvordan møtet skal avholdes, men hvis 10% av seksjonseierne krever fysisk møte, så må styret sørge for det."

Dette innebærer at vi ikke kan ha vedtekter som er i strid med loven.

Med bakgrunn i at forslaget er i strid med eierseksjonsloven anbefaler styret at eierne stemmer MOT forslaget

Forslag til vedtak:



Ikke vedtatt. 33 stemmer for forslaget . 1 stemme blank. Kåre Ivar Gauksrud ber om protokolltilførsel med svaret fra Huseiernes juridiske avdeling. Dokumentet følger vedlagt

## 8. Sak fremmet av Rune Hultgreen - Pålegg om gjennomføring av fysisk årsmøte

Fremmet av: Rune Hultgreen

Måten årsmøter (og ekstraordinære årsmøter) har vært gjennomført på siden før COVID19 (digitalt), har etter min mening, generert et eierdemokratiproblem hos oss.

Seksjonseierne har ikke siden COVID19 hatt muligheten til å utøve sin rett gjennom forretningsorden under et fysisk årsmøte til å foreslå alternative forslag til saker som skal behandles/skal opp til avstemning. Vi har heller ikke hatt anledning ved valg av representanter til styret og valgkomité, å komme med benkeforslag som alternativer til valgkomiteens innstilling.

Dessuten, slik de digitale årsmøtene (og ekstraordinære årsmøter/suppleringsvalg) har blitt gjennomført, har ikke seksjonseierne, på en meningsfull måte, kunne stille spørsmål (og motta svar) eller kommentere under styrets redegjørelse for årsrapporten, regnskapet og i andre saker på saklisten som fortløpende behandles. Å innkalle til informasjonsmøter, som styret prisverdig har gjort, erstatter på ingen måte dynamikken i et årsmøte slik det er beskrevet over. Organiseringen av stemmegivningen har dessuten vært dysfunksjonell og er kritikkverdig.

Lovendringen/forordningen i/til Eierseksjonsloven som ble gjort i forbindelse med covid gav styrene rett til å bestemme at årsmøtene kunne holdes digitalt. Dette var begrunnet i smittevern hensyn. Det er i dag en begrunnelse som ikke kan legges til grunn for å beslutte et digitalt årsmøte. Allikevel har denne muligheten blitt beholdt (altså digitalt årsmøte), antakeligvis med en begrunnelse om at dette er en kostnadseffektiv måte å gjennomføre årsmøter på, men tiltenkt helt andre sameier enn vårt. Ordningen er omstridt og krever uansett at eierdemokratiet ivaretas på en behørig måte. Dette har ikke vært ivaretatt hos oss.

Noen frykter at fysisk årsmøtet kan åpne opp for "kupp" fra krefter som er beskrevet som å drive med ulovlig utleie. Det har vært urovekkende rapporter fra vårt "tvillingsameie", men jeg frykter ikke dette hos oss nå. Styret har i flere omganger informert om denne virksomheten overfor seksjonseierne, og har advart mot å avgå fullmakter som igjen kan misbrukes. Vi andre vil også kunne bidra og for min del vil jeg på denne måten sterkt oppfordre seksjonseierne til nøye å vurdere hvem man gir sin fullmakt til.

Demokratiet kan av og til være en «messy business», men vi må ikke bli svake og slutte å tro på det som er selve bærebjelken i samfunnet vårt. Det ble litt høystemt, men det er sant.

### Styrets innstilling

Styret har innhentet vurdering fra juridisk avdeling hos Huseierne.

De skriver "Eierseksjonsloven er ufravikelig, med mindre annet fremkommer. § 41 åpner ikke for andre regler, og kan derfor ikke fravikes. Det er altså styret som beslutter hvordan møtet skal avholdes, men hvis 10% av seksjonseierne krever fysisk møte, så må styret sørge for det."

Dette innebærer at vi ikke kan ha vedtak som er i strid med loven. Styret anbefaler eierne å stemme MOT forslaget.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. 33 stemmer for forslaget . 1. blank.

## 9. Sak fremmet av Rune Hultgreen - Krav om søknad og godkjenning før utleie må trekkes tilbake

Fremmet av: Rune Hultgreen

Begrunnelse:

Styrets nevnte brev og pålegg i "Søknad for utleie/fremleie av seksjon i Sameiet Grønlandshagen" er ulovlig i henhold til eierseksjonsloven som følger:

Et styre i et sameie kan ikke kreve søknad for utleie av en boligseksjon fordi det strider mot eierseksjonsloven.

1. Eierseksjonsloven gir eieren full rett til å leie ut

- Eierseksjonsloven § 24 sier at en seksjonseier fritt kan leie ut sin boligseksjon uten godkjenning fra styret.
- Styret kan kreve at eieren gir melding om hvem som skal bo der, men de har ingen rett til å nekte utleie eller kreve forhåndsgodkjenning.

2. Styret kan ikke overstyre loven

- Selv om sameiet har vedtekter som sier at utleie må godkjennes, er slike vedtekter ugyldige hvis de går utover lovens grenser.
- Styret kan kun nekte utleie i veldig spesifikke tilfeller, som for eksempel dersom leietakeren bryter sameiets regler, skaper store problemer eller driver med ulovlig virksomhet.

3. Hva kan styret kreve?

Selv om styret ikke kan kreve søknad, kan de:

- Kreve melding om utleie (hvem som bor der, kontaktinfo).
- Påse at leietaker følger husordensreglene (men dette er fortsatt seksjonseierens ansvar).
- Begrense korttidsutleie (Airbnb, osv.) hvis vedtektene har en lovlig bestemmelse om dette.

4. Hva hvis styret likevel krever søknad?

- Du kan nekte å sende søknad og vise til eierseksjonsloven § 24.
- Hvis styret nekter deg å leie ut uten god grunn, kan du klage til Husleietvistutvalget eller ta saken til tingretten.
- Hvis du lider økonomisk tap (f.eks. ikke får leid ut pga. styrets ulovlige krav), kan du kreve erstatning.

Jeg tror alle vi seksjonseiere støtter styrets initiativer for å begrense ulovlig ombygginger og utleie, men her står vi i fare for å helle «barnet ut med badevannet» og kan risikere at det er vi selv som sitter på tiltalebenken (styret).

Det er foruroligende at styret har brakt dette helt fram til nevnte lovstridige pålegg til seksjonseierne. Enkle søk og undersøkelser ville raskt avklare det lovstridige i pålegget. En kan spørre seg om kvaliteten på juridiske råd styret har mottatt.

Mange seksjonseiere leier ut sine enheter i perioder, både i form av Airbnb - korttidsutleie (under 30 dagers sammenhengende) og det jeg vil kalle kontraktutleie, altså ordinært utleie (over 60 dager) - og de holder seg godt innenfor lovens rammer, vedtektene og husholdsreglens bestemmelser. Disse fortjener ikke den stigma som er i ferd med å skapes som «utleie-haier» som driver ulovlig utleie.

Jeg har selv i perioder lånt ut/leid ut min seksjon, har tatt svært godt hånd om mine gjester og har sørget for at reglene følges. Jeg har kun hatt gode erfaringer og jeg vil påstå at mine gjester har bidratt til å gi en positiv omtale av bydelen vår, og vårt sameie.

Styret kan likevel gå hardt på den ulovlige virksomheten etter følgende formulering: "Styret kan kun nekte utleie i veldig spesifikke tilfeller, som for eksempel dersom leietakeren bryter sameiets regler, skaper store problemer eller driver med ulovlig virksomhet."

Her er etter min mening kjernen at sameiet kan kreve å være (godt) informert om virksomheten og med rett til å følge godt med (og kunne samle dokumentasjon). Med dette som grunnlag, kunne nekte utleie, eller gå videre med rettslige prosesser.

Denne retten til å være «informert» er dessuten svært legitim og saklig begrunnet med hensyn til HMS, først og fremst brannvern, men også andre nødssituasjoner.

Det bør etableres et dynamisk digitalt register hvor det enkelt kan legges inn kjerneinformasjon om leietagere, men hvor hensyn til personvern må ivaretas («alle», selv ikke i styret, skal ikke kunne gå inn og se hvem som bor eller oppholder seg hvor) og det må etableres en autorisasjonsordning for daglig tilgang til dette registeret.

Så må det teknisk legges til rette for at det i krisesituasjoner gis nødvendig og øyeblikkelig tilgang for skadestedsledelse/operativ ledelse (politi, brannvern og helse) i tillegg til sameiets ansvarlige på stedet.

Ambisjonen må allikevel ikke vokse til å ha full oversikt over alle som oppholder seg innenfor sameiet område selv om dette ideelt sett helt sikkert hadde vært ønskelig i krise og nødssituasjoner. Vi er ikke der enda selv om mange bedrifter og offentlige institusjoner opererer slik i dag (strengt adgangssystemer).

### Styrets innstilling

Styret forholder seg til eierseksjonsloven og dagens vedtekter jf § 9 råderett.

Vi anbefaler eierne å stemme MOT forslaget.

#### Forslag til vedtak:



Ikke vedtatt. Styret har tatt saken til etterretning og gjort endringer i skjemaet. Styret kommer tilbake til hvordan personvern ivaretas i dataene som lagres i utleieskjema. Saken trekkes av forslagsstiller.

## 10. Sak fremmet av Rune Hultgreen - Revisjonen av vedtektene

Fremmet av: Rune Hultgreen

Begrunnelse:

Våre vedtekter er ikke tilpasset dagens situasjon. De er utformet i et vanskelig tilgjengelig språk og med mange snirklete formuleringer. Det er også mange unødvendige og selvfølgelig formuleringer som bør strykes eller kortes kraftig ned. På enkelte punkter strider dessuten vedtektene med eierseksjonsloven. Opp gjennom årene har det blitt gjort endel vedtektsendringer. Mange har vært svakt begrunnet og hvor det er vanskelig å følge logikken - og helheten. Spesielt gjelder dette etter at covid19 traff oss og hvor det kun har blitt avholdt digitale

årsmøter uten mulighet til å påvirke utformingen. I en digital tidsalder er det ingen formuleringer i vedtektene som tar høyde for dette (eksempelvis digitale årsmøter kontra fysiske årsmøter).

Selv om forslagene over til vedtektsendringer skulle få nødvendig flertall, bør, etter min mening, vedtektene få en helhetlig gjennomgang nå.

Jeg kan redegjøre nærmere for dette under årsmøtet hvis ønskelig.

#### Styrets innstilling

Det pågår et samarbeid med styret i Grønlandstunet om en total revidering av vedtektene. Vi anbefaler at det påtroppende styre organiserer arbeidet slik de finner mest hensiktsmessig.

Vi anbefaler eierne å stemme MOT forslaget.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. 21 stemmer for forslaget.

## 11. Sak fremmet av Rune Hultgreen, Aina Schjelderup og Kristian Schrøder - Godtgjørelse til styret for neste periode

Fremmet av: Valgkomiteen v/ Rune Hultgreen, Aina Schjelderup og Kristian Schrøder

Det er nødvendig med forutberegnelighet for styrets leder og det er da naturlig at dette også gjelder for styrets øvrige medlemmer. Dette forslaget betyr m.a.o. at man har bestemt i forkant av styreperioden hva samlet styrehonorar skal være i den aktuelle styreperioden (fra årsmøte i år til årsmøte neste år (2025-2026))

Forslag til vedtak:

Honoraret til styrets leder er avtalt til kr 400 000 for perioden frem til neste årsmøte i 2026, og utbetales med et likt beløp hver måned i 12 måneder. Dette vedtaket skal anses som en avtale.

✓ Vedtatt. Forslag i vedtak endres slik at dette med de 200 til de øvrige styremedlemme strykes, dette må vedtas av neste års årsmøte. Det stemmes kun over evt godtgjørelse til ekstern styreleder.

## 12. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder, styremedlemmer og valgkomite

#### Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Alf Erik Vollen

Følgende stilte til valg:

Cathrin Sundvall,

Alf Erik Vollen

#### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Åse Birgitte Elle

Oliver Lode

Kaamila Yusuf

Følgende stilte til valg:

Karen Margrete Breen,  
Åse Birgitte Elle  
Oliver Lode  
Kaamila Yusuf

**Valgkomite (1 år)**

Følgende ble valgt:

Karen Margrete Breen  
Sonja Elisabeth Blichfeldt Myhre  
Cathrin Sundvall

Kristian Schrøder, ønsker protokollført at 6 av Ainas fullmakter ble underkjent (ikke blanko-fullmakter) - årsmøtet stemte for protokolltilførsel. Karen Breen trakk sitt kandidatur til nestleder.

Følgende stilte til valg:

Karen Margrete Breen  
Rune Hultgreen  
Sonja Elisabeth Blichfeldt Myhre  
Aina Schelderup  
Kristian Schrøder  
Cathrin Sundvall



Digitale eller fysiske årsmøter.

Eierseksjonsloven § 41 annet ledd har følgende formulering om dette:

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

Her fremkommer det altså at hvis 10% av seksjonseierne krever fysisk møte, så må styret sørge for det.

Eierseksjonsloven er ufravikelig, med mindre annet fremkommer. § 41 åpner ikke for andre regler, og kan derfor ikke fravikes. Det er altså styret som beslutter hvordan møtet skal avholdes, men hvis 10% krever fysisk møte, så må det bli det.

Jeg håper dette var avklarende, og ønsker dere en fin dag og snart helg.

Med vennlig hilsen

**Annita H. Magnussen**

Advokat MNA



# 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 lyktes 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 lyktes oss å få 2 seksjonseiere som ønsker å påta seg dette vervet.

1. Kristian Schrøder, seksjonseier, 37 år, har bodd i Sameiet Grønlandshagen i 4 år.
2. Aina Schjelderup, seksjonseier, 52 år, har bodd i Smalgangen i 28 år, de siste 14 årene i Sameiet Grønlandshagen.

#### **Forslag til vedtak**

Kristian Schrøder og Aina Schjelderup velges

---

## Sak 1: Vedtektsendringer

Styret ønsker å styrke seksjonseiers innflytelse på driften av sameiet og foreslår derfor endringer i vedtektenes § 3 Styret og § 4 Valgkomiteen. De foreslåtte endringene er verifisert av juridisk avdeling i Huseiernes Landsforbund.

### Sak 1.1 §3 Styret

**Ny tekst §3:**

**Gjeldende vedtekter hvor tekst som endres er markert med gult. Det som er overstrøket slettes.**

#### § 3. Styret

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

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styremedlemmer velges for 2 år av gangen. ~~Varamedlemmer velges for 1 år av gangen.~~ Styrets leder velges særskilt av årsmøtet. ~~Styret konstituerer seg selv og beslutter om de skal ha en nestleder. Mens styret selv velger nestleder. Alle medlemmer av styret kan gjenvelges.~~ Bare myndige og fysiske personer kan være styremedlemmer. ~~Styremedlem behøver ikke være seksjonseier.~~

~~Det kan velges 1 varamedlem for 1 år av gangen. Varamedlem skal være seksjonseier.~~

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

### Sak 1.2 §4 Valgkomiteen

**Ny tekst §4, 2., 4. og 5. avsnitt**

**Gjeldende vedtekter hvor tekst som endres er markert med gult. Det som er overstrøket slettes.**

#### § 4. Valgkomitéen

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

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

Medlemmer i valgkomitéen skal kan velges blant seksjonseierne i sameiet, eller utenforstående.

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

Valgkomitéen skal forvise 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.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Trine Normann er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Arve Breen og Kåre Rognsaa er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto: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 lyktes 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%)

# VEDTEKTER

## SAMEIET GRØNLANDSHAGEN

### Innhold

<b>I. Innledning</b> .....	<b>1</b>	§ 11. Ordensregler .....	7
§ 1. Navn .....	1	§ 12. Fellesutgifter.....	7
§ 2. Sameiet .....	1	§ 13. Mindretallsvern.....	8
<b>II. Tillitsverv</b> .....	<b>1</b>	<b>V. Arealbruk</b> .....	<b>9</b>
§ 3. Styret .....	1	§ 14. Barnehage.....	9
§ 4. Valgkomitéen.....	3	§ 15. Næringsarealer .....	9
<b>III. Årsmøter</b> .....	<b>3</b>	§ 16. Parkeringsarealer.....	9
§ 5. Årsmøtet.....	3	§ 17. Gangarealer .....	10
§ 6. Innkalling til årsmøte.....	3	<b>VI. Kameraovervåking</b> .....	<b>10</b>
§ 7. Saksbehandling på ordinært årsmøte.....	4	§ 18 Kameraovervåking av fellesarealer .....	10
§ 8. Møteledelse, flertallskrav og protokoll .....	4	<b>VII. Vedlegg</b> .....	<b>11</b>
<b>IV. Særlig ansvar</b> .....	<b>5</b>	Vedlegg A: Kartskisse Grønlands Torg .....	11
§ 9. Råderett og bruk.....	5	Vedlegg B: Oversikt sameieseksjoner/sameiebrøk .....	12
§ 10. Vedlikehold.....	6	Vedlegg C: Sameiets og seksjonseiers vedlikeholdsansvar.....	14

## I. Innledning

### § 1. Navn

Sameiets navn er *Sameiet Grønlandshagen*.

### § 2. Sameiet

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

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

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

## II. Tillitsverv

### § 3. Styret

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

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

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

### Styremøter

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

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

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

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

### Styrets oppgaver

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

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

### Representasjon

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

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

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

Har styret, styremedlemmer eller forretningsfører overskredet sin myndighet, er disposisjonen ikke bindende for seksjonseierne, dersom seksjonseierne godtgjør at medkontrahenten innså eller burde innsatt 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 framtrødende personlig eller økonomisk særinteresse i.

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

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

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

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

#### § 4. Valgkomitéen

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

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

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

Valgkomitéen skal forvise 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 fratruke 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 tjuen dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

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

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

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

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

### § 7. Saksbehandling på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

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

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

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

### § 8. Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

#### Seksjonseiers habilitet

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

#### Stemmeregler

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

#### Flertallskrav og særlige begrensninger i årsmøtets myndighet

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i Eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med seksjonseierens 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.

## § 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 næringssskilting, markiser, brannvarslingsutstyr på fellesanlegg, radiatorer mv. Ved overtredelse holdes seksjonseier ansvarlig for eventuelle direkte og indirekte skader som følge av inngrepe. Eget regelverk for skilting og markiser må følges.. Seksjonseier har ansvar for vedlikehold og tilbakestilling til det opprinnelige ved fjerning. Sameiet kan pålegge fjerning ved manglende vedlikehold eller uheldige konsekvenser av inngrepet.

- i) seksjonseier/leietaker som utfra særlige behov vil bytte/fornye bygningsdel, eks. dør, før utløpet av sin levetid, må dekke kostnaden med mindre styret finner det riktig å bekoste forholdsmessig andel.
- j) ansvar for investering, utskiftning og vedlikehold, herunder tekniske installasjoner, brannskiller m.m., ved ombygging i bruksenhet. Seksjonseier må i forkant sørge for at det foreligger nødvendig godkjenning fra styret og det offentlige, samt følge lover og regler.
- k) utbedring tilfeldig skade bruksenhet som ikke dekkes av sameiets forsikring, herunder skade etter innbrudd, hærverk, vanninntrenging og uvær.
- l) ved totalrehabilitering må seksjonseier utføre baderom iht. offentlige lover og regler. Originalt baderom har ikke membran og er ikke godkjent våtrom.

#### Særlige presiseringer vedlikeholdsansvar

Følgende vedlikeholdsplikter presiseres særskilt:

- a) Sameiene i fellesskap har eierskap og ansvar for 3 statuer i gågaten gitt som gave fra Selmer i 1994.
- b) Seksjonseier av barnehage i det enkelte sameie har ansvar for tilsyn og vedlikehold lekeutstyr og konstruksjoner tilknyttet barnehager.
- c) 54 boligseksjoner i Sameiet Grønlandshagen (230/421) har offentlig pålagt kjøling bolig for Sameiet Grønlandshagen mot Galleri Oslo (bussterminal og østre rampe Nylandsveien) knyttet til forurensning og kjølebehov uten å åpne vinduer. Sameiet Grønlandshagen har vedlikeholdsansvar for dette så lenge dette kravet forefinnes.
- d) Sameiet Grønlandshagen (230/421) har fra sameiet ble stiftet enkelte næringsseksjoner som har ventilasjonsanlegg som ikke går på tvers av seksjoner, men som er å anse som fellesanlegg.

### **§ 11. Ordensregler**

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

### **§ 12. Fellesutgifter**

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

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

## 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 salgsmest, reklameinnslag, servering og lignende i utearealer, i den grad dette for øvrig er tillatt.

### § 16. Parkeringsarealer

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

Eieren av parkeringsseksjonen har følgende forpliktelser:

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

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

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

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

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

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

### § 17. Gangarealer

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

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

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

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

Utnyttelsen av arealet må ikke skje foran oppganges inngangspartier.

## VI. Kameraovervåking

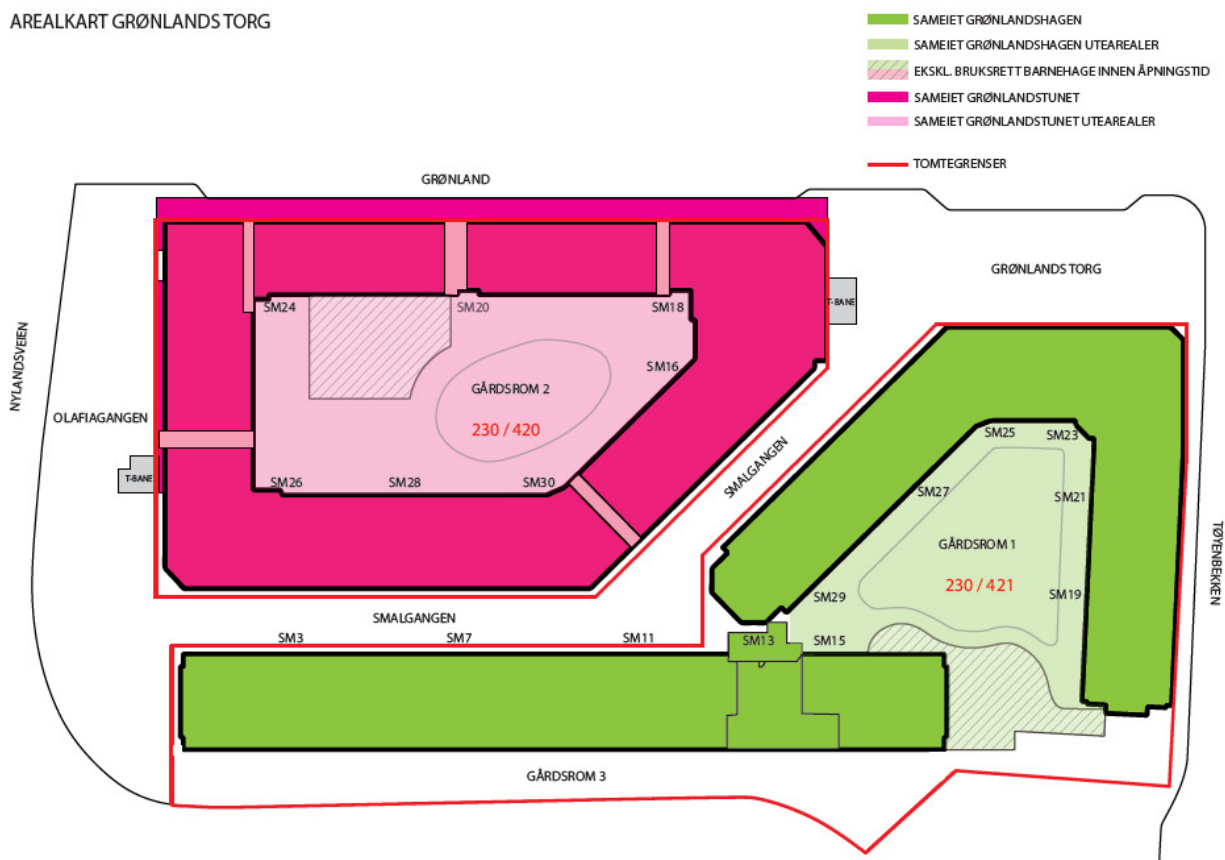
### § 18 Kameraovervåking av fellesarealer

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

## VII. Vedlegg

### Vedlegg A: Kartskisse Grønlands Torg

AREALKART GRØNLANDS TORG



### 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).

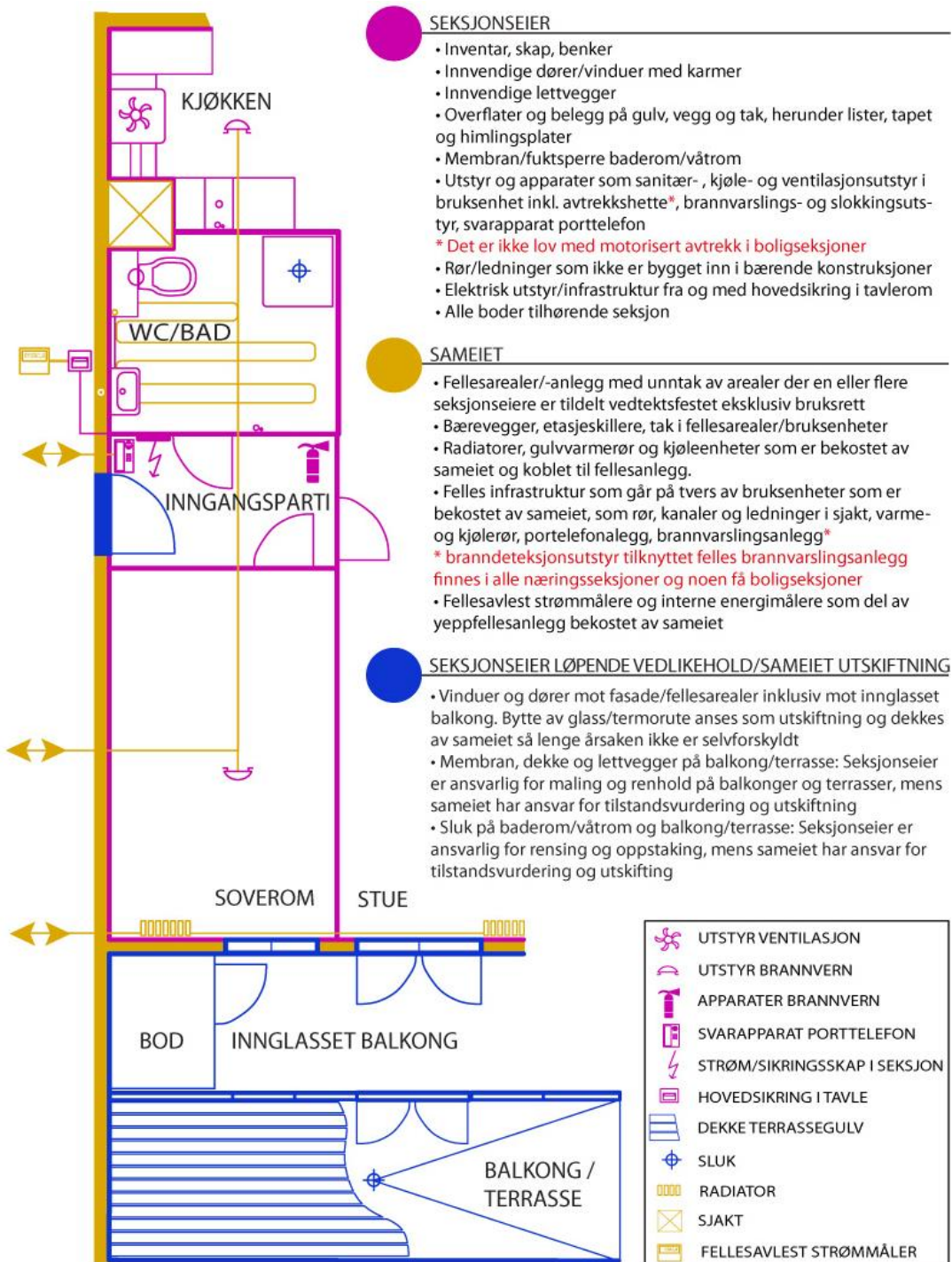
Sameiet Grønlandstunet (230/420) og Sameiet Grønlandshagen (230/421) ble etablert med felles brøk på tvers av sameiene nedfelt ved konstituering via Grønlands Torg Servicesentral (GTSS). Etter nedleggelse av GTSS i 2005/2006 har sameiene videreført konstituerte sameiebrøker pr. sameie. Sameiebrøk er 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 forsikringssselskaps 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

Sek.	Type	Tinglyst brøk	Sameiebrøk	Sek.	Type	Tinglyst brøk	Sameiebrøk	Sek.	Type	Tinglyst brøk	Sameiebrøk
53	B	87	87	160	B	70	70	267	B	49	49
54	B	87	87	161	B	55	55	268	B	49	49
55	B	70	70	162	B	65	65	269	B	64	64
56	B	58	58	163	B	49	49	270	B	83	83
57	B	58	58	164	B	64	64	271	B	78	78
58	B	58	58	165	B	83	83	272	B	63	63
59	B	70	70	166	B	78	78	273	B	55	55
60	B	87	87	167	B	64	64	274	B	66	66
61	B	87	87	168	B	49	49	275	B	55	55
62	B	66	66	169	B	49	49	276	B	69	69
63	B	58	58	170	B	55	55	277	B	62	62
64	B	58	58	171	B	64	64	278	B	66	66
65	B	58	58	172	B	55	55	279	B	56	56
66	B	70	70	173	B	70	70	280	B	96	96
67	B	87	87	174	B	53	53	281	B	90	90
68	B	87	87	175	B	59	59	282	B	72	72
69	B	65	65	176	B	65	65	283	B	60	60
70	B	58	58	177	B	59	59	284	B	96	96
71	B	58	58	178	B	68	68	285	B	74	74
72	B	58	58	179	B	58	58	286	B	55	55
73	B	70	70	180	B	58	58	287	B	61	61
74	B	87	87	181	B	53	53	288	B	55	55
75	B	87	87	182	B	62	62	289	B	77	77
76	B	66	66	183	B	59	59	290	B	66	66
77	B	58	58	184	B	55	55	291	B	56	56
78	B	58	58	185	B	88	88	292	B	69	69
79	B	58	58	186	B	67	67	293	B	62	62
80	B	70	70	187	B	87	87	294	B	66	66
81	B	87	87	188	B	67	67	295	B	56	56
82	B	87	87	189	B	92	92	296	B	63	63
83	B	70	70	190	B	55	55	297	B	55	55
84	B	58	58	191	B	69	69	298	B	71	71
85	B	58	58	192	B	49	49	299	N	139	121
86	B	58	58	193	B	55	55	300	N	133	116
87	B	70	70	194	B	70	70	301	N	206	179
88	B	87	87	195	B	55	55	302	N	133	116
89	B	87	87	196	B	65	65	303	N	133	116
90	B	70	70	197	B	49	49	304	N	206	179
91	B	58	58	198	B	49	49	305	N	133	116
92	B	58	58	199	B	64	64	306	N	133	116
93	B	58	58	200	B	83	83	307	N	133	116
94	B	70	70	201	B	78	78	308	N	206	179
95	B	87	87	202	B	64	64	309	N	128	111
96	B	87	87	203	B	49	49	310	N	323	0 <sup>1)</sup>
97	B	65	65	204	B	49	49	311	N	258	224
98	B	58	58	205	B	55	55	313	N	252	219
99	B	58	58	206	B	64	64	316	N	257	223
100	B	58	58	207	B	55	55	319	N	176	153
101	B	70	70	208	B	70	70	321	N	122	106
102	B	87	87	209	B	53	53	322	N	207	180
103	B	87	87	210	B	59	59	324	N	473	411
104	B	66	66	211	B	65	65	325	N	316	275
105	B	58	58	212	B	59	59	327	N	17223	5053
106	B	58	58	213	B	68	68	328	N	252	219
107	B	58	58	214	B	58	58				
Type: B = Boligseksjon N = Næringsseksjon								) <sup>1)</sup> Sameieseksjon 310 inngår ikke i sameiebrøk.		<b>Areal bolig</b> 19 593 19 593	
										<b>Areal næring</b> 4 319 3 475	
										<b>Areal p-hus</b> 17 223 5 053	
										<b>Areal totalt</b> 41 135 28 121	

### Vedlegg C: Sameiets og seksjonseiers vedlikeholdsansvar

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





# ORDENSREGLER GRØNLANDSHAGEN



## Innhold

### 1. Generelt

- 1.1. Formål
- 1.2. Plikter og håndheving

### 2. Ny seksjonseier/leietaker

- 2.1. Salg/utleie
- 2.2. Skilting

### 3. Flytting & Transport

- 3.1. Flytting, heisbruk og tralleutlån

### 4. Miljø & Sikkerhet

- 4.1. Ro og orden
- 4.2. Dører/porter/vinduer
- 4.3. Besøk og ukjente
- 4.4. Skader og forsikring
- 4.5. Barn og lek
- 4.6. Dyrehold
- 4.7. Grilling og røyking

- 4.8. Antenner og parabol
- 4.9. Markiser, blomsterkasser m.v.
- 4.10. Oppheng av tøy / risting matter
- 4.11. Flagg

### 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
- 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 plakatkubber 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 vakter, 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 vakter/vaktmester (dvs. tidsrom for varelevering hvor pullerter er fjernet). For Sameiet Grønlandstunet kan en også be vaktmester/veker låse opp port fra Olafiagangen til gårdsrom 06-11, men det er ikke lov å kjøre inn i gårdsrommet slik at en må parkere utenfor.

**Dører og heiser ved flytting:** Det skal utvises varsomhet ved flytting og transport, og dørpumper skal aldri fraskilles. En kan få heisdør til å stå i åpen stilling ved å klebe tape over fotocellen plassert i dørkarmen.

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

### 3.2 Parkering og sykler

P-plass følger ikke seksjonene og P-huset drives kommersielt. Kontakt [Onepark](#) hvis du ønsker å leie p-plass.

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

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

## 4. Miljø & Sikkerhet

### 4.1. Ro og orden



**Utearealer/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. Høytalere 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 som vannskader/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 vokter, 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 parabol

Private antenner eller parabol 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 blanding 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 avisepapir, 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 kan også 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 av 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 Grønlandshagen). Det er beboers ansvar å påse at bod holdes låst og at det ikke lagres propan og andre brann-/eksplosjonsfarlige elementer på loft.

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

## 6. Egenkontroll seksjon

### 6.1. Indre vedlikehold

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

### 6.2 Fasade-/bruksendring, innvendige nyinstallasjoner, endringer, ombygginger m.v.

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

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

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

### 6.2. Brannvern og el-anlegg

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



Leietaker/eier må ivareta det ansvaret de har for elektrisk anlegg i seksjon (se også punktet *Indre vedlikehold* og sameiets sjekklister 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 varmekor for 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. Sjekke jevnlig for fukt i dette området.

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



**Sluk og avløp:** Rengjør sluk minimum hver 4. måned, og avløpet minimum hver 12. måned. Sluk må aldri dekkes til av badematter, kar m.v. og må til enhver tid kunne holde unna større mengder vann. Hvis sluket har tettet seg ordentlig til (eventuelt lenger ut i ledningssystemet), kontakt vaktmester for oppsteking 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 tiluft ved å åpne vindusventiler i alle rom (eventuelt i tillegg åpne vindu eller dør for kortere perioder). Vindusventiler skal aldri være helt stengt. Det skal være passivt avtrekk uten motor på kjøkken og bad (motorisert avtrekk er ikke lovlig og skaper problemer for andre seksjoner).

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



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

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

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

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

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

#### 6.7. Innglasset balkong (vinterhage)

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

## 7. Særskilte regler næring

### 7.1. Orden næringsarealer

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

### 7.2. Vareeksponering/uteservering

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

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

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

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 annet 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 fortaut 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 Olafiangen

Bruk til vareeksponering og midlertidig/permanent uteservering skal på forhånd forelegges styrene i begge sameier for uttalelse og godkjenning 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](http://www.oslo.kommune.no).

#### 7.4. Utstillingsvinduer forretninger

Vinduer skal holdes rene og med gode vareutstillinger 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. [Byggeteknisk 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 videregir søknaden til sameiet, før søknad til Plan- og bygningsetaten kan sendes. Rullmarkiser skal monteres slik at de kan ruller 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 godkjenninger. Følgende malingsfarger kan benyttes på butikkfasader:

RAL 6020	RAL 3004	RAL 5001
RAL 7006	RAL 9007	RAL 9011

#### 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, instruks, 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  
**Politi:** 112

**Lege:** 113  
**Servicetelefon 24/7:** 22 17 75 10

**E-post:** [post@gronlandshagen.no](mailto:post@gronlandshagen.no)  
**Hjemmeside:** [www.gronlandshagen.no](http://www.gronlandshagen.no)

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

Fremtiden Eiendomsmegling AS  
Aktiv avd. Grønland/Bjørnvika v/Guro Ellevseth  
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO  
E-post: guro.ellevseth@aktiv.no

Deres ref.: 1002260061 . Vår ref.: 5862-1-103

Dato: 25.03.2026

### Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Grønlandshagen  
Organisasjonsnr: 982991803  
Seksjonseier: Westbo As  
Medeier:  
Leilighetsnummer: 103  
Adresse: Smalgangen 15, 0188 OSLO  
Seksjonsnummer: 103  
Gnr. 230  
Bnr. 421

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 89770746.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning 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 spesifisering, 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](http://www.gronlandshagen.no)

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

Fjernvarme og varmtvann til seksjoner avregnes en gang i året, innbetales akonto pr mnd. Alt vil avregnes mot eksisterende eier, det blir opp til eier å gjøre opp med tidligere eier. Akonto strøm boliger stoppes pr 1.7.2025 da de har fått egne strømmålere for det. Styregodkjenning 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](mailto: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: 5 500,41,-

#### Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto fjernvarme/varmtvann	1 165,50	
Renovasjon	411,71	413,19 fra 01.05.2026
Avsetning vedlikeholdsfond Bolig	387,00	
Felleskost bolig	3 364,20	
Internett	172,00	172,38 fra 01.05.2026

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

**Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):**

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	2 445,-
Fradragsberettigede kostnader:	8,-
Annen formue:	23 539,-
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](mailto:trine.normann@obos.no) eller telefon: 22 86 59 92.

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Alf-Erik Vollen, e-post:

[gronlandshagen@styrerommet.no](mailto:gronlandshagen@styrerommet.no)

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto: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.

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](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskiftetjenester 2026



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



## 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 eiendom (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 tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER** 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.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Smalgangen 15  
0188 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Karl S. KjosTelefon: 414 09 949  
E-post: karl.kjos@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.*

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre