

aktiv.





Eiendomsmegler/ Partner

Karianne Øiestad

Mobil 909 37 280

E-post Karianne.oiestad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 150 000,-
Omkostn.: Kr 130 100,-
Total ink omk.: Kr 5 280 100,-
Felleskostn.: Kr 3 829,-
Selger: Reidun Sundal

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1991
BRA-i/BRA Total 64/66 kvm
Tomtstr.: 10297.4 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 230, bnr. 421
Snr. 272
Oppdragsnr.: 1007250130

Lys og pen 2-roms med god planløsning - Bad + WC - Heis - Bod - Terrasse på hele 14 m² - V.v, fyring

Velkommen til Smalgangen 29!

Leiligheten har en svært sentral beliggenhet i Smalgangen på Grønlands Torg, midt i hjertet av Oslo sentrum. Smalgangen er en koselig og miljøskapende gågate som strekker seg mellom Grønland og Oslo City, brosteinsbelagt og pent beplantet, med et rikt utvalg av spennende butikker, hyggelige kaféer, barer og restauranter som bidrar til en levende atmosfære.

Leiligheten kan fremheves med:

- God planløsning
- Bad + WC
- Åpen stue/kjøkken løsning
- Lave felleskostnader
- Terrasse på hele 14 m²
- Heis i bygget
- Varmtvann og fyring inkl.
- Internett inkl.
- 2 boder



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	60
Nabolagsprofil	65
Formuesverdi	68
Ferdigattest	69
Tegninger	76
Energiattest	77
Reguleringskart	84
Meglerbrev	89
Årsberetning	92
Vedtekter	131
Husordensregker	145
Budskjema	157

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 64 m²

BRA - e: 2 m²

BRA totalt: 66 m²

TBA: 14 m²

Bruksareal fordelt på etasje

6. etasje

BRA-i: 64 m² Entre, bad/wc, toalettrom, bod, soverom, kjøkken, stue med utgang til terrasse.

BRA-e: 2 m² Loftsbod

TBA fordelt på etasje

6. etasje

14 m² Terrasse

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

10297.4 m²

Tomtebeskrivelse

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

Beliggenhet

Leiligheten har en svært sentral beliggenhet i Smalgangen på Grønlands Torg, midt i hjertet av Oslo sentrum. Smalgangen er en koselig og miljøskapende gågate som strekker seg mellom Grønland og Oslo City, brosteinsbelagt og pent beplantet, med et rikt utvalg av spennende butikker, hyggelige kaféer, barer og restauranter som bidrar til en levende atmosfære.

Som en grønn oase midt i det urbane finner du Sameiet Grønlandshagen - et idyllisk tun med gress, trær og beplantning. Grønland har de senere årene vært gjennom en

betydelig utvikling, med oppgraderte klassiske fasader og nye boligprosjekter som harmonerer godt med området. Grønland Basar, kun få minutters gange unna, byr på Vinmonopol, butikker og restauranter - et møtepunkt mellom det eksotiske og det norske.

Fra leiligheten er det kort gangavstand til Oslo City, Karl Johan, Barcode, Operakvartalet og Bjørvika, samt populære turområder som Akerselva, Botanisk hage og Middelalderparken med vannspeil. På varme sommerdager er bystranden på Bjørvika og Sørenga sjøbad en kort spasertur unna.

Området har et bredt kollektivtilbud. T-banestasjonen ligger kun ett minuttsgang fra leiligheten, med alle t-banens linjer. Oslo S og bussterminalen er like i nærheten, og det er kort vei til taxiholdeplass og busstopp med hyppige avganger. Fresh Fitness Grønland, Sats Bjørvika, og mange andre servicetilbud ligger også i umiddelbar nærhet.

Adkomst

Adkomst fra Smalgangen. Det vil bli skiltet ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Grønland Torg barnehage, Breigata barnehage og Mosaikk Urtehaven barnehager.

Skolekrets

Vahl skole.

Offentlig kommunikasjon

T-bane: Grønland med linje 1-5 ca 200 m

Buss: Oslo bussterminal i Tøyenbekken med linje 60 300 m

T-bane: Oslo S med 24 ulike linjer ca 600 m

Bygningssakkyndig

Pål Morten Pedersen

Type takst

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

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Byttet dusjarmatur og spylemekanisme for toalett.

Arbeid utført av: Rørlegger Tom Johansen

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja

Beskrivelse: Feil på membran i terrassegulv. Lagt ny membran og ny treplattning

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja

Beskrivelse: Ventilasjon har vært kontrollert etter oppgave fra servicesentralen

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Byttet membran og lagt terrassebord

Arbeid utført av: Gamle Oslo Servicesentral AS

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Veggdyr ble påvist i sameiet for noen år siden og sameiet gjennomførte da skadedyrkontroll i alle enheter. Veggdyr har aldri vært påvist i vår enhet.

Tilleggs kommentar

Vegger i stue, gang og soverom ble malt i 2025. Utført av Prinsdal malerteam AS.

Innhold

Leiligheten ligger i 6. etasje og inneholder entré, bad, wc, soverom og stue i åpen løsning med kjøkken samt utgang til terrasse. Terrassen er på 14 m². Det medfølger også bod på ca 2 m².

Bygget har heis. Felleskostnader på bare

Standard

Terrasse:

Terrasse i murkonstruksjon med oppforet tregulv på ca. 14 m² med utgang fra stuen.

Vinduer og dører:

Vinduer med 2-lags glass produsert i 1990. Dobbeløyet balkongdør med 2-lags glass produsert i 1990. Lyd og brannklassifisert entredør med kikkehull og sikkerhetslås. Hvite glatte dører. Dør med glass til stuen.

Gulv:

Det er parkett på gulvene, laminat i soverommet.

Vegger:

På veggene er det malt glassfiberstrie. Vegger i stue, gang og soverom ble malt i 2025.

Tak:

Det er malte takoverflater. Takhøyden er 238 cm.

Etasjeskille:

Etasjeskille i betong.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med beisede profilerte fronter. Integrert kjøleskap med fryser. Komfyr med keramisk topp og oppvaskmaskin i nisje. Stål vaskekum nedfelt i laminat benkeplate. Det er en kjøkkenvifte med kobberhette antatt med kullfilter. Mekanisk avtrekk i veggen på kjøkkenet.

Toalettrom:

Det er fliser på vegger og gulv med vannbåren gulvvarme. Servant og veggfestet toalett med skjult sistene. Rommet har mekanisk avtrekk med tilluft ved dør.

Avløpsrør:

Det er antatt plast og støpejern avløpsrør.

Elektrisk:

Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer.

Vannbåren varme:

Det er vannbåren varme med radiatorer, vannbåren gulvvarme i bad og toalettrom.

Ventilasjon:

Det er naturlig ventilasjon med spalteventiler i stue og soverom. Mekanisk avtrekk fra bad, toalettrom og kjøkken.

Bad:

Det er fliser på vegger og gulv med vannbåren gulvvarme. Sluket er i rustfritt stål. På badet er det servant med servantskap, veggfestet toalett med skjult sistene, dusjnische med en flislagt vegg, nedsenket gulv i dusjen. Opplegg for vaskemaskin. Det er

mekanisk avtrekk. Det er tilluft under døren.

Info fra takstmann:

En lys og pen leilighet beliggende i ett populært boligområde på Grønland Torg. Leiligheten ligger i 6 etasje. Det er heis i bygget. Sameiet har en pent opparbeidet felles bakgård med beplantning og sittegrupper. 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.

Forhold som har fått tilstandsgrad 2:

- Terrasse
- Vinduer og dører
- Kjøkken
- Toalettrom
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Elektrisk
- Vannbåren varme
- Våtrom
- Gulv

For komplett oversikt se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Se vedlagt årsberetning for arbeid gjort i regi av sameiet siste år, samt planlagte arbeider.

TV/Internett/Bredbånd

Telia.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er også beboerparkering i området.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

89770746

Diverse

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.

Energi

Oppvarming

Vannbåren varme via radiatorer.

Energikarakter

E

Energifarge

Lys grønn

Info 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 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 150 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 404 746

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 618 982

Formuesverdi sekundær år

2023

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 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

63/41135

Felleskostnader inkluderer

Akonto fjernvarme/varmtvann 844,-

Renovasjon 234,-

Avsetning vedlikeholdsfond 280,-

Felleskost bolig 2 322,-

Internett 149,-

I tillegg dekkes kommunale avgifter, felles strøm og forsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 829

Kommentar fellesgjeld

Selskapet har ingen lån.

Andel fellesformue

Kr 36 750

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Grønlandshagen

Organisasjonsnummer

982991803

Om sameiet

Sameiet Grønlandstunet består av 298 boligseksjoner og 21 næringsseksjoner.

Sameiet har egen nettside 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.

Styret spesifiserer i mail den 24/03/2025 at det ikke er planlagte prosjekter som vil påvirke felleskostnadene.

Styrets arbeid:

Styret har i 2023 hatt 14 styremøter og behandlet 146 styresaker. Det har vært omfattende møtevirksomhet i forbindelse med reforhandling av avtaler, innhenting av tilbud, herunder utskiftning av oppgangsdører, takutbedring og utskiftning av heiser.

Prioriterte saker i 2023

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

Drift og vedlikehold i 2023

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

- Utbedring av diverse vannskader
- Fasadevask, Tøyenbekken, Olafiagangen og fasaden mot Galleri Oslo
- Utskiftning av taklamper i oppgang 15, 23 og 25
- Utbedring av tak
- Alle avvik på nødlys er lukket
- Montert blått antisprøytelys i K1
- Skadedyrbekjempelse
- Fjerning av hensatt søppel

Fremtidige planer

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

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 2024:

Økonomien i Sameiet Grønlandshagen er fortsatt sterk og 2023 ble avsluttet med et

overskudd på 1.631.612 kroner. Dette overskuddet kommer godt med nå som sameiet er i gang med flere store utskiftings- og vedlikeholdsprosjekter, som nye heiser og entredører. Den største utgiftsposten i 2023 var på drift og vedlikehold av bygninger med 1.388.948, der særlig taket har fått nødvendig omsorg til total kostnad av ca. 850.000 kroner. Pengene er brukt på tilstandskontroll, tetting av noen lekkasjer og ikke minst ettermontering av mønebånd på hele taket. Med arbeidene som er utført på taket nå, regner vi med at behovet for full omlegging, til en vesentlig høyere kostnad, er skjøvet minst 20 år frem i tid.

Fjorårets største utgiftspost, som var vektertjenester til 1,9 millioner, er korrigert i 2023-regnskapet. Kostnaden i 2022 var ca. 300.000 for høy. Når denne korrigeringen tas inn i 2023-regnskapet, ender vi med en kostnad for vakthold som er tilsvarende for lav og dermed ca. 1,3 millioner. I sum blir dette riktig, med ca. 1,6 millioner i kostnad i 2022 og ca. 1,7 millioner 2023. Gjeldende fra februar 2024 har sameiet ny og redusert vektertjeneste med fast årskostnad på ca. 400.000 ved oppstart. Avtalen har færre timer, særlig på natten, men fri utrykning inntil 30 minutter hele døgnet. Styret ser ikke bort fra at avtalen kan bli noe utvidet over tid, når en ser hvor det eventuelt er for lite kapasitet. Ellers har sameiet bidratt med 850.000 kroner til utbedring av barnehagens uteområde, som er til fri bruk for barna i sameiet utenom barnehagens åpningstider. Den største faste kostnaden er renhold som i 2023 endte på 821.576 kroner.

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

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 godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse 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 272 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:

301/230/421/272:

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: 272

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 63/41135

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest fra 1994.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger på en tomt og i et område regulert til boligformål.

Pågående plansaker:

Saksnr: 202103235

Saken gjelder: Schweigaards gate 10 med flere (Galleri Oslo)

Sakstype: Detaljregulering

Pågående byggesaker:

Smalgangen 49 - Bruksendring fra parkeringsformål til næring

Saksnummer: 202207436

Adgang til utleie

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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 tinglysning 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. 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.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 150 000 (Prisantydning)

Omkostninger

128 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

130 100 (Omkostninger totalt)
141 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
143 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 280 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 291 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 293 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 130 100

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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og

Boligkjøperforsikring Pluss 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 Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt 1,25 % provisjon, 19 900,- for tilrettelegging, 7 990,- for oppgjør og kr 3 490,- pr. visning. I tillegg kommer det kostnader til markedsføring, tilstandsrapport, foto etc.

Ansvarlig megler

Karianne Øiestad
Eiendomsmegler/ Partner
Karianne.oiestad@aktiv.no
Tlf: 909 37 280

Ansvarlig megler bistår av

Karianne Øiestad
Eiendomsmegler/ Partner
Karianne.oiestad@aktiv.no
Tlf: 909 37 280

Heidi Siri Petersen
Eiendomsmegler/Partner
heidi.siri.petersen@aktiv.no
Tlf: 906 93 484

Oppdragstaker

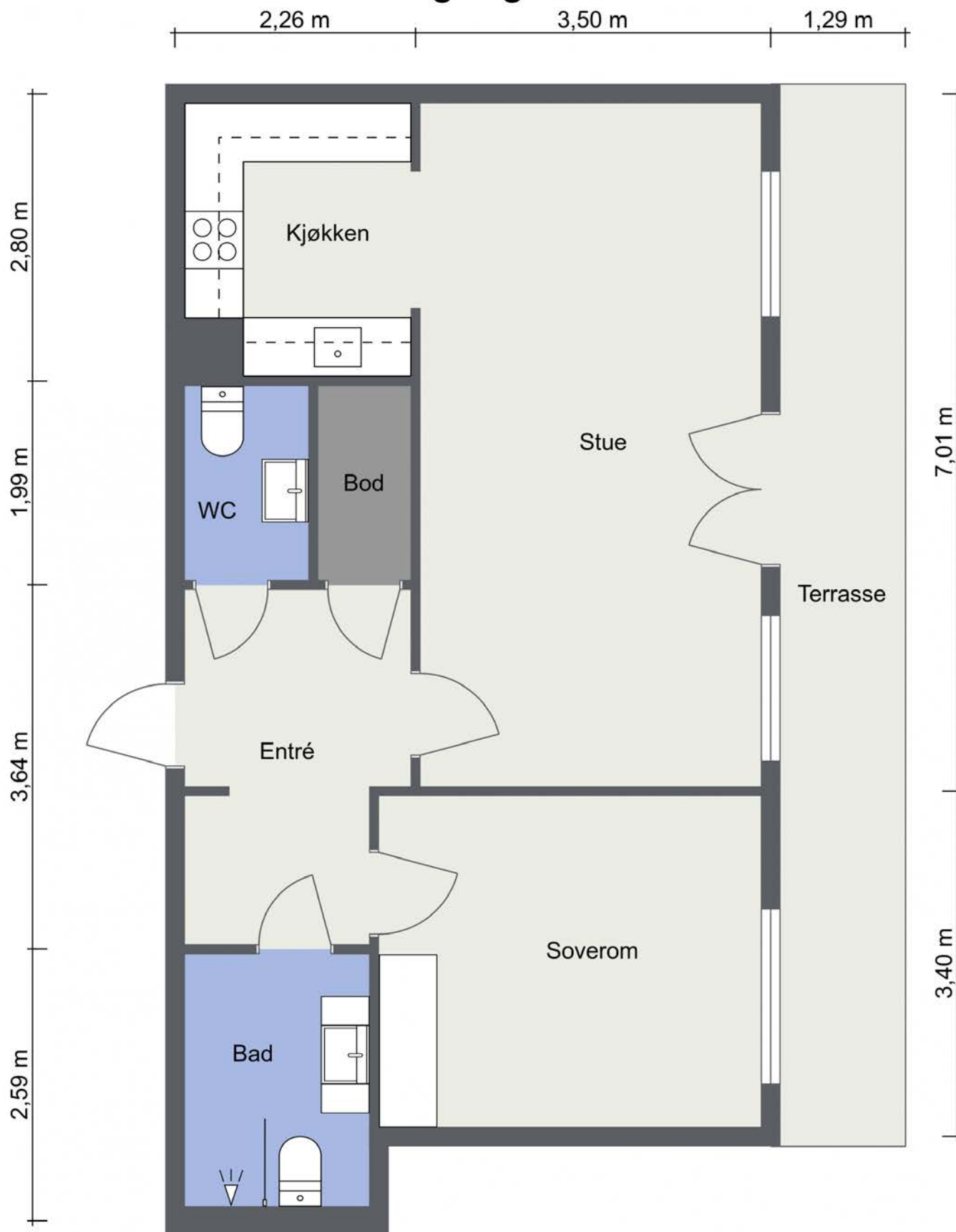
Gabrielsen & Partners Frogner AS, organisasjonsnummer 912814017
Frognerveien 22, 0263 OSLO

Salgsoppgavedato

03.10.2025



Smalgangen 29







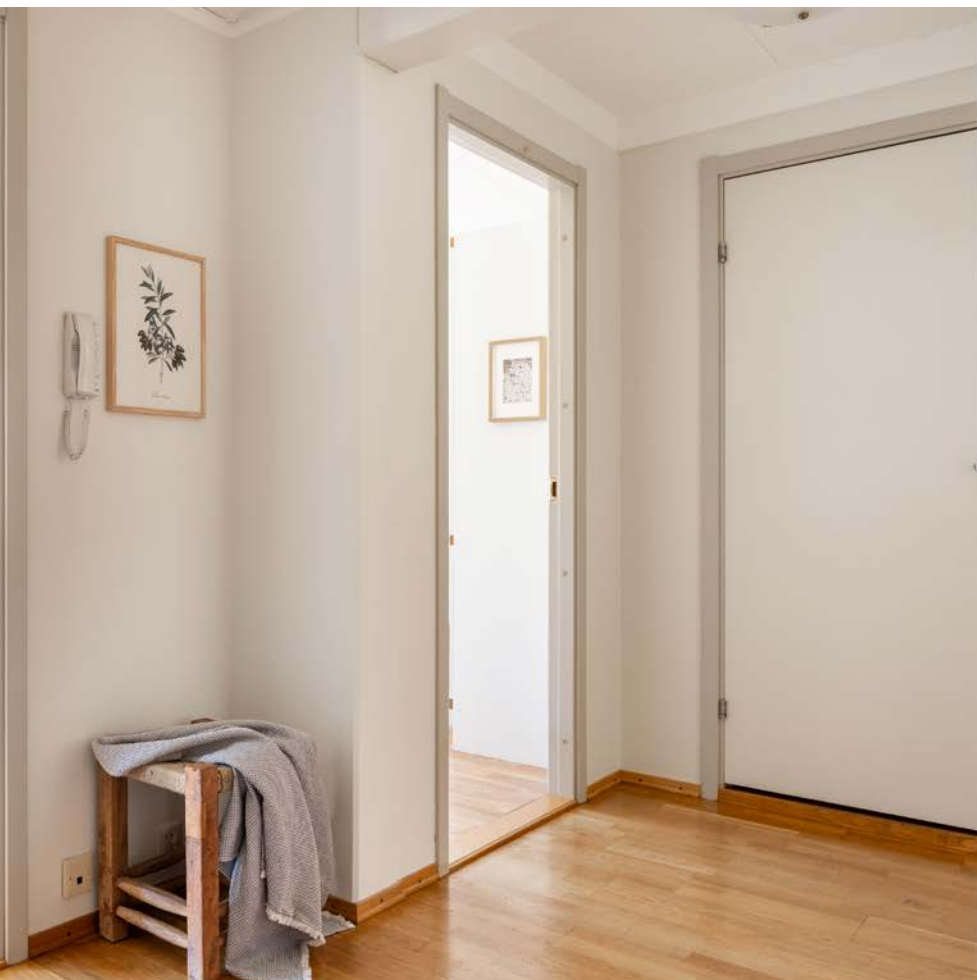
















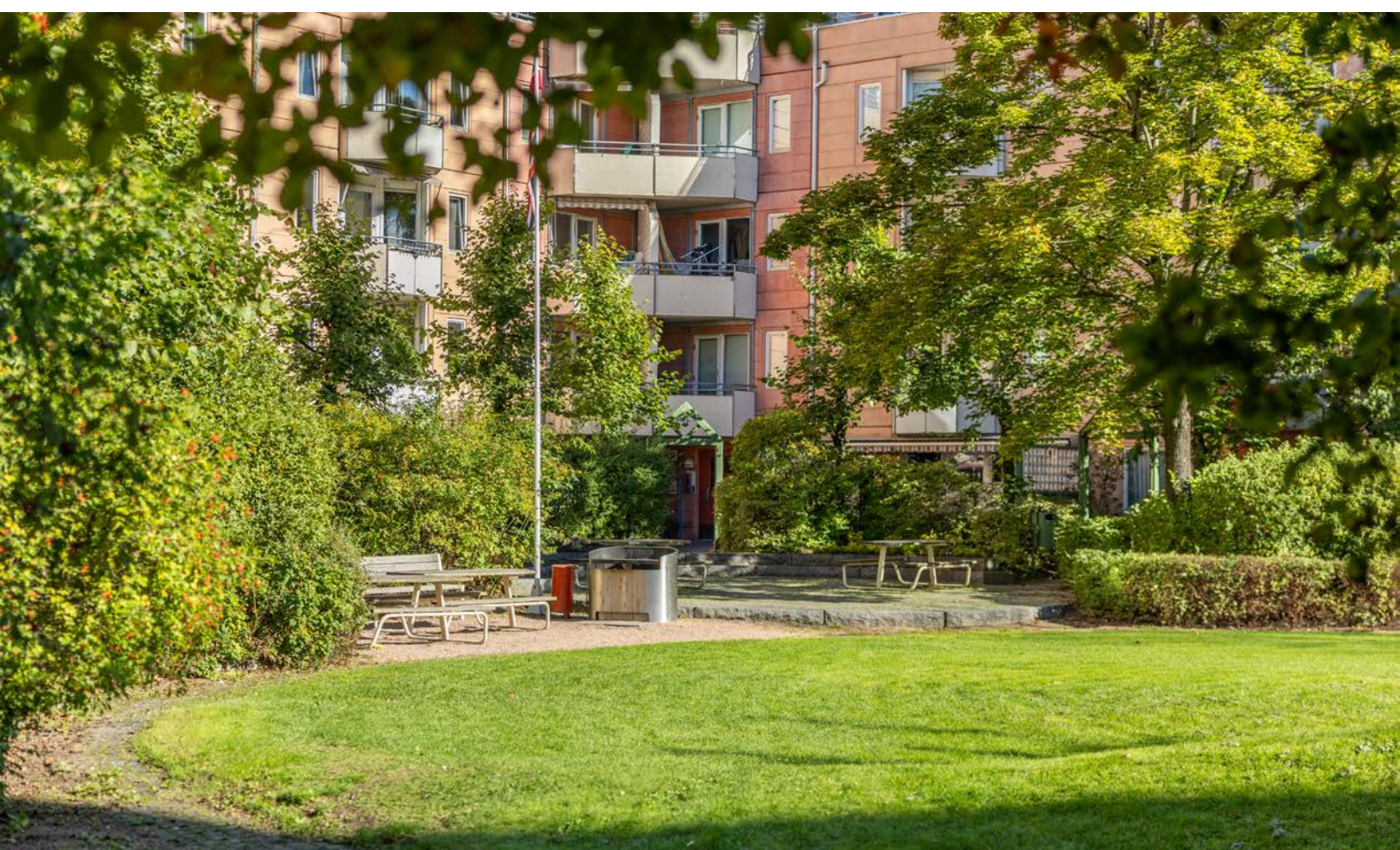














Vedlegg

Smalgangen 29 0188 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1991

BRA: 66 m²

BRA-i: 64 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/35685>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det er en råteskade i treverket i skilleveggen.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Rekkverkshøyden er målt til 111 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 120 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

Terrassen er dekket med membranduk.

Vinduer og dører

Oppsummering

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

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med beisede profilerte fronter. Integrert kjøleskap med fryser. Komfyr med keramisk topp og oppvaskmaskin i nisje.

Stål vaskekum nedfelt i laminat benkeplate.

TG 2 pga: Eldre kjøkkeninnredning med noe bruksslitasje. Parketten er fuktskadet ved kjøleskapet.

Det er ikke montert lekkasjestoppere i kjøkkenbenken, eller komfyrvakt.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det anbefales å montere vannstoppeventil i kjøkkenbenken, og komfyrvakt.

Naturlig vedlikehold må påregnes på sikt.

Toalettrom

Oppsummering

Det er fliser på vegger og gulv med vannbåren gulvvarme.

Servant og veggfestet toalett med skjult systerne.

TG 2 pga: Det er ikke etablert noen dreneringsåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd systerne.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å lage en lekkasjeåpning under toalettet.

Avløpsrør

Oppsummering

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

Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

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

Anbefalte tiltak

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

Vannledninger

Oppsummering

TG 2 pga: Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

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

Det er ikke noen hovedstoppekran, men det er stoppekraner på sanitærutstyret.

Eldre stoppekraner. Ikke funksjonstestet pga alder og fare for lekkasjer. Anbefales skiftet.

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

Anbefalte tiltak

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

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

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

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

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

Anbefalte tiltak

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

Vannbåren varme

Oppsummering

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

Våtrom: Bad/wc

Oppsummering av overflater

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

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

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fjerne flislim/mur i overgangen gulv/vegg, og legge silikon.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

Rørgjennomføringer er kun tett med fugemasse / silikon.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

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

Oppsummering av sanitærutstyr

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

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales å lage en lekkasjeåpning under toalettet.

Øvrig: Gulv

Oppsummering

TG 2 pga: Gulvene har ikke blitt vedlikeholdt på en stund, og det er noe bruksslitasje, hakk og riper på overflatene. Liten fuktskade på parketten ved kjøleskapet.

Anbefalte tiltak

Naturlig vedlikehold må påregnes på sikt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
15.9.2025

Rapportdato
22.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: Even Sundal
Navn: Reidun Sundal

Tilstede ved inspeksjon: Nei
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

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



Egne premisser:

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

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

Informasjon om boligen

Adresse: Smalgangen 29, 0188 Oslo

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	230	Bruksnr:	421	Festenr:
Seksjonsnr:	272	Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1991					
Boligtype:	Leilighet					

Generell beskrivelse av boligen:

En lys og pen leilighet beliggende i ett populært boligområde på Grønland Torg. Leiligheten ligger i 6 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 teknet med takstein e.l.
Grunnmur, antatt fundamentert med betongkonstruksjoner til faste eller komprimerte masser.
Drenering antas utført i henhold til praksis for byggetiden.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
6. etasje	66	64	2	0	14
Totalt m²	66	64	2	0	14

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
6. etasje	64	62	2	Entre, bad/wc, toalettrom, soverom, kjøkken, stue med utgang til terrasse.	Bod.
Totalt m²	64	62	2		

Kommentar til arealberegning

1 loftsbod på ca. 2 m2.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Terrasse i murkonstruksjon med oppforet tregulv på ca. 14 m2 med utgang fra stuen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Byttet membran og lagt terrassebord.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Det er en råteskade i treverket i skilleveggen.	
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.	
Rekkverkshøyden er målt til 111 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 120 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.	
Terrassen er tekket med membranduk.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass produsert i 1990.	
Dobbelfløyet balkongdør med 2-lags glass produsert i 1990.	
Lyd og brannklassifisert entredør med kikkehull og sikkerhetslås.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei

Er det påvist værslitte karmmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

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

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kjøkkeninnredning med beisede profilerte fronter. Integrert kjøleskap med fryser. Komfyr med keramisk topp og oppvaskmaskin i nisje. Stål vaskekum nedfelt i laminat benkeplate.	
TG 2 pga: Eldre kjøkkeninnredning med noe bruksslitasje. Parketten er fuktskadet ved kjøleskapet.	
Det er ikke montert lekkasjestoppere i kjøkkenbenken. eller komfyrvakt.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Det anbefales å montere vannstoppeventil i kjøkkenbenken, og komfyrvakt.	
Naturlig vedlikehold må påregnes på sikt.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Det er en kjøkkenvifte med kobberhette antatt med kullfilter. Mekanisk avtrekk i veggen på kjøkkenet.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Det er installert avtrekk med kullfilter. Det er i utgangspunktet avvik iht NS3600, men da det eksisterer felles avtrekk gjennom ventil i rommet vurderes dette som tilfredsstillende. Hovedløp avtrekk er felles og det er ikke lov å påkople seg denne.	

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Fant ikke originale tegninger hos Plan og Bygg sine hjemmesider.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest datert 10/11-1993.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Det er røykvarsler og brannslukningsapparat i boligen.	
Røykvarslere og brannslukningsutstyr skal medfølge ved salg.	
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Rommet har mekanisk avtrekk med tilluft ved dør.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Ja

Er det manglende dreinsåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterner?	Ja
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Det er fliser på vegger og gulv med vannbåren gulvvarme. Servant og veggfestet toalett med skjult sisterner. TG 2 pga: Det er ikke etablert noen dreinsåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterner.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å lage en lekkasjeåpning under toalettet.	

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Det er antatt plast og støpejern avløpsrør.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk). Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	

6.8 Vannledninger



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

Oppsummering av vannledninger

TG-2

TG 2 pga: Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

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

Det er ikke noen hovedstoppekran, men det er stoppekraner på sanitærutstyret.

Eldre stoppekraner. Ikke funksjonstestet pga alder og fare for lekkasjer. Anbefales skiftet.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.9 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei

Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Det er kursfortegnelse i sikringsskapet. Det er ikke sjekket om kursene er i samsvar med kursfortegnelsen. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.10 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Det er vannbåren varme med radiatorer, vannbåren gulvvarme i bad og toalettrom.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-2
TG 2 pga: Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.	

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Det er naturlig ventilasjon med spalteventiler i stue og soverom. Mekanisk avtrekk fra bad, toalettrom og kjøkken	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Ventilasjonen er antatt etter byggeforskrifter fra byggeåret.	
Ventilasjon har vært kontrollert etter oppgave fra servicesentralen.	

6.12 Våtrom: Bad/wc



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er fliser på vegger og gulv med vannbåren gulvvarme.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Byttet dusjarmatur og spylemekanisme for toalett.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Det er en høydeforskjell på ca. 3 cm fra topp slukrist til topp flis ved døren.	
TG 2 pga: Det er brukt flislim/mur i overgangen gulv/vegg i dusjhjørne. Det er noen sprekker flislim/mur i dusjhjørne.	
Anbefalte tiltak overflater	
Det anbefales å fjerne flislim/mur i overgangen gulv/vegg, og legge silikon.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
---	-----

Type sluk	Rustfritt stål
Sluket er i rustfritt stål.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.	
Rørgjennomføringer er kun tett med fugemasse / silikon.	
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	
Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
På badet er det servant med servantskap, veggfestet toalett med skjult sistene, dusjnisje med en flislagt vegg, nedsenket gulv i dusjen. Opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Det anbefales å lage en lekkasjåpning under toalettet.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er mekanisk avtrekk. Det er tilluft under døren.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av fukt**TG-0**

Hulltaking er ikke foretatt da dusjen vender mot fellesgang og mot naboen. Det er antatt murvegger.

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.13 Øvrig: Gulv**Beskrivelse**

Det er parkett på gulvene, laminat i soverommet.

Oppsummering av øvrig**TG-2**

TG 2 pga: Gulvene har ikke blitt vedlikeholdt på en stund, og det er noe bruksslitasje, hakk og riper på overflatene. Liten fuktskade på parketten ved kjøleskapet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Naturlig vedlikehold må påregnes på sikt.

6.14 Øvrig: Vegger**Beskrivelse**

På veggene er det malt glassfiberstrié.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Vegger i stue, gang og soverom ble malt i 2025.

Veggene er normalt godt vedlikeholdt, men naturlig vedlikehold må påregnes noen steder.

6.15 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Det er malte takoverflater.

Takhøyden er 238 cm.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Takene er normalt godt vedlikeholdt.

6.16 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Hvite glatte dører. Dør med glass til stuen.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Dørene er normalt godt vedlikeholdt, men med noe bruksslitasje enkelte steder.

6.17 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Frogner	
Oppdragsnr.	
1007250130	

Selger 1 navn
Reidun Sundal

Gateadresse	
Smalgangen 29	

Poststed	Postnr
OSLO	0188

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Even Sundal og Reidun Sundal

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

1997

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

28

Antall måneder

6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Sameieforsikring

Polise/avtalnr.

Document reference: 1007250130

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: RS

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet dusjarmatur og spylemekanisme for toalett.
Arbeid utført av	Rørlegger Tom Johansen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei
------	-----

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Feil på membran i terrassegulv. Lagt ny membran og ny treplattung
-------------	---

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Nei
------	-----

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ventilasjon har vært kontrollert etter oppgave fra servicesentralen
-------------	---

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet membran og lagt terrassebord
Arbeid utført av	Gamle Oslo Servicesentral AS

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Veggdyr ble påvist i sameiet for noen år siden og sameiet gjennomførte da skadedyrkontroll i alle enheter. Veggdyr har aldri vært påvist i vår enhet.

- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1007250130

Tilleggskommentar

Vegger i stue, gang og soverom ble malt i 2025. Utført av Prinsdal malerteam AS.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).



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



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1007250130

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Reidun Sundal	1c2de205ae1e40725265e 175f3d106b9d5a83380	21.09.2025 09:23:24 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1007250130

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Smalgangen 29 - Nabolaget Grønlands torg/Grønlands park - vurdert av 478 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	3 min 0.2 km
Oslo bussterminal i Tøyenbekken Linje 60	4 min 0.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 0.6 km
Jernbanetorget ved Europarådets pl... Linje 17, 18	9 min 0.7 km
Oslo Gardermoen	37 min

Skoler

Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	10 min 0.8 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	13 min 1 km
Møllergata skole (1-7 kl.) 210 elever, 15 klasser	14 min 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	19 min 1.5 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	20 min 1.6 km
Hersleb videregående skole	12 min
Heltberg gymnas 160 elever, 7 klasser	13 min 1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 67/100



Naboskapet

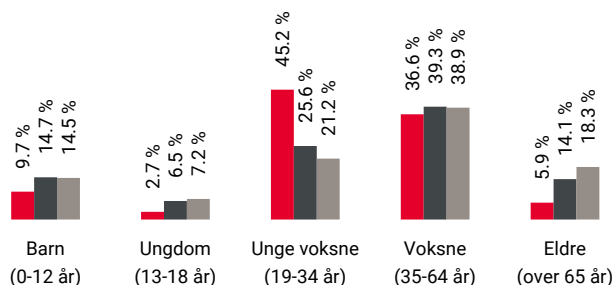
Høflige 56/100



Kvalitet på skolene

Bra 55/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Grønland Torg barnehage (1-5 år) 59 barn	3 min 0.2 km
Breigata barnehage (1-5 år) 26 barn	4 min 0.4 km
Mosaikk Urtehagen barnehager (3-5 år) 58 barn	5 min 0.4 km

Dagligvare

Meny Grønland	2 min
Kiwi Grønland Basar	4 min



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

Primære transportmidler

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

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 96/100

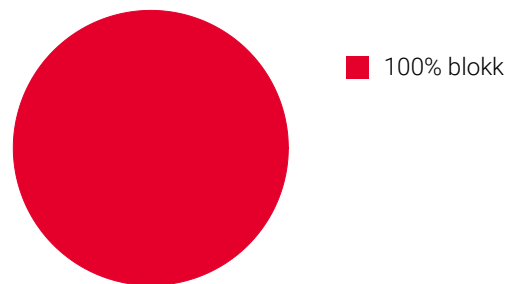
 **Matvareutvalg**
Stort mangfold 92/100

 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

Sport

-  Jensens Have ballbinge 3 min 
Ballspill 0.3 km
-  Oslo spektrum 6 min 
Aktivitetshall 0.4 km
-  Fresh Fitness Grønland 6 min 
-  Grip Gym 6 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.»

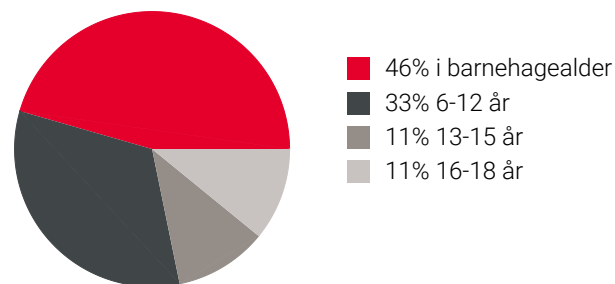
Sitat fra en lokalkjent



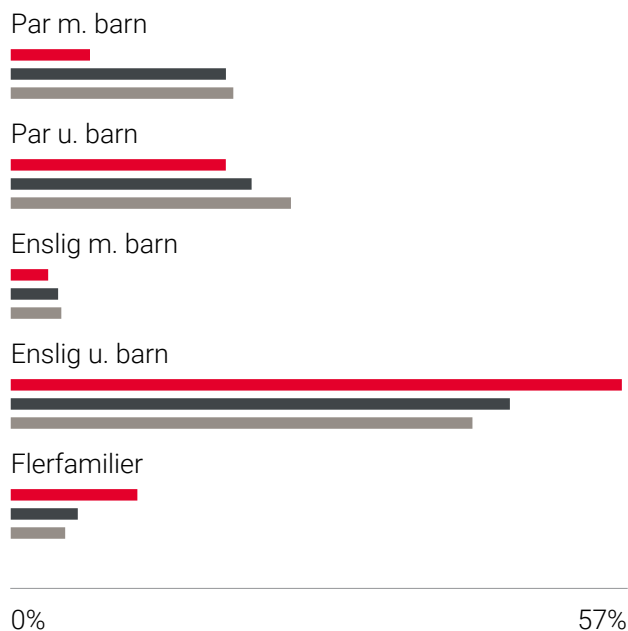
Varer/Tjenester

-  Grønlands Torg 1 min 
-  Vitusapotek Grønlands Torg 2 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



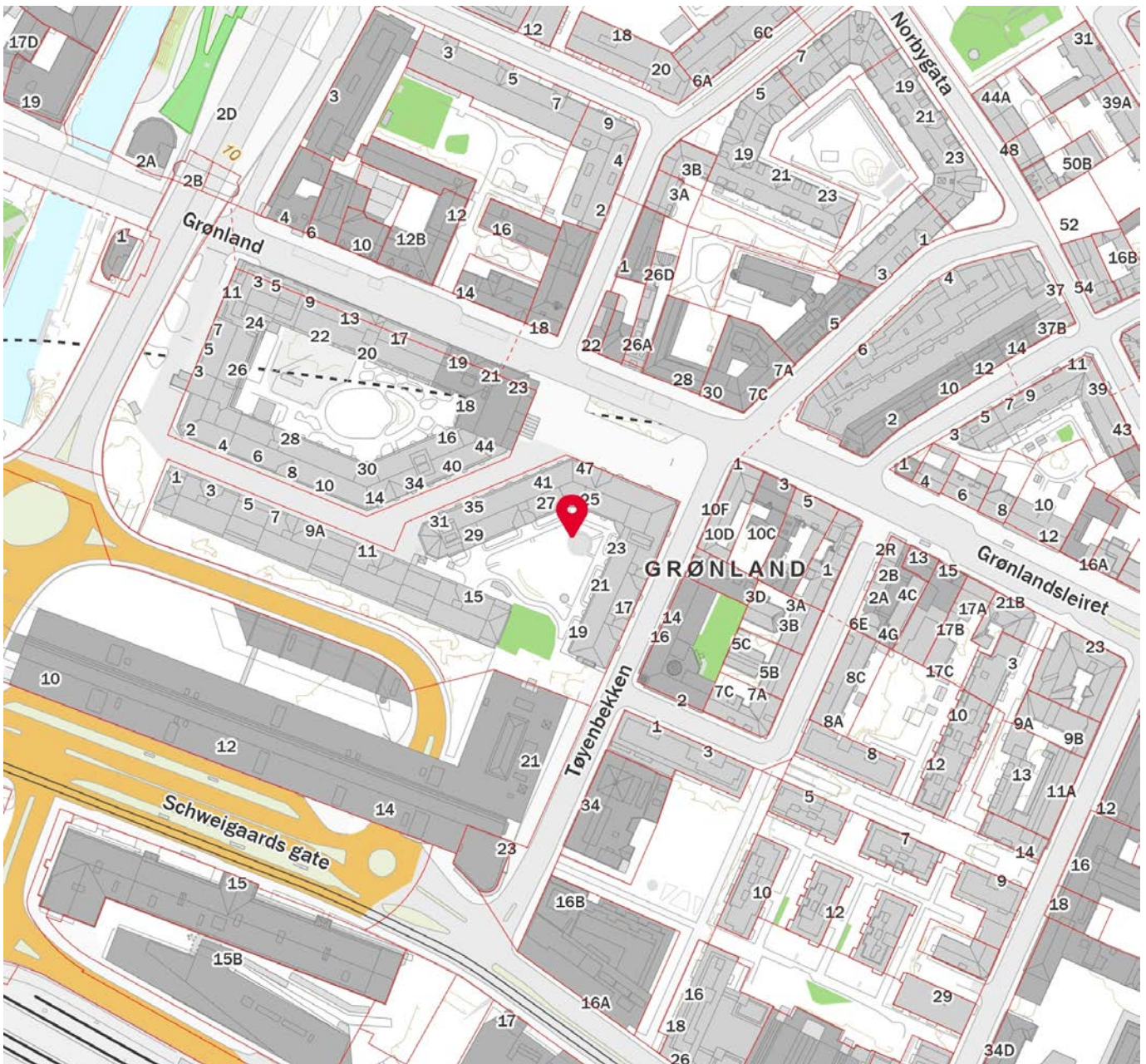
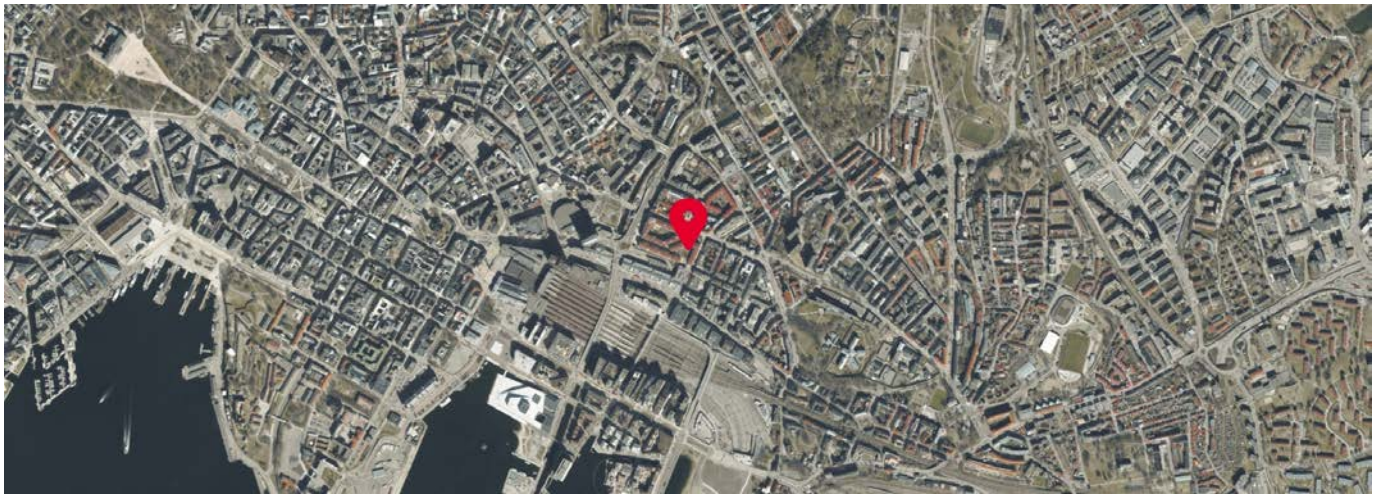
Familiesammensetning



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

Sivilstand

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





Skatteetaten

Dato
03.10.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

GABRIELSEN & PARTNERS FROGNER AS
Frognerveien 22
0263 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 230 Bnr 421 Fnr 0 Snr 272

Eiendommens adresse:

Smalgangen 29, 0188 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 404 746
Som sekundærbolig:	kr 5 618 982

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

BYGNINGSKONTROLLEN

Herslebsgate 19 (02)662020

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted	230/421 Grønlands Torg Anlegg 2	Journalnr. 89/2814
Arbeidets og bygningens art	Boligblokk	Innlevert 3.7.89
Byggherre	Selmer Furuholmen Oslo A/S, 9006 Vaterland, 0134 Oslo 1	
Anmelder	Anker & Hølaas A/S, Postboks 9006 Vaterland, 0134 Oslo 1	

SAS/RF

Oslo, den 6. desember 1989.

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2-3-4-5-6-7 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til vedlagte kopi av byplankontorets uttalelse datert 19.10.89. Under henvisning hertil kan søknaden godkjennes. Se vår påtegning av 1.12.89 på kartet.

Før byggetillatelse kan gis må reguleringsplan være godkjent.

De betingelsene som er stillet av brannvesenet må følges, kfr. vedlagte kopi.

Det må redegjøres for konstruksjoner.

Ventilasjon må anordnes i henhold til kap. 47 i gjeldende forskrifter.

Rørleggerarbeidet må meldes til- og godkjennes av vann- og avløpsverket.

Bestemmelsene i byggeforskriftenes kp. 53 må følges.

Lydisolasjon må utføres som angitt i byggeforskriftenes kap. 52:31.

Vinduer må utføres slik at de kan pusses farefritt.

Utomhusplan (grøntanlegg) for den ubebygde del av tomten må sendes inn (kfr. vedtektenes § 69)

Ventilasjonsanlegget må utføres i samsvar med byggeforskriftenes kap. 47, arbeidsmiljøloven og Miljøetatens vedlagte retningslinjer.

Dersom ventilasjonsanleggets utvendige deler medfører endringer av tak og veggfasader, må tilleggsmelding innsendes med nye fasadetegninger, snitt og takplaner for godkjennelse.

Heisen (e) må meldes til heiskontrollen.

Bygningen må gjøres tilgjengelig for orienterings- og bevegelses-hemmede, kfr. i denne forbindelse byggeforskriftenes kap. 23:2, 41:4, 41:5, 41:7, 41:8 og 43:2.

Hver leilighet skal ha boder etter følgende norm:

- 5 m² sportsbod (kan halveres for 1-roms leilighet).

Fortsettes

- Oppbevaringsbod for klær på 4 m² (2 m²) eller 2 m² bod pluss 1 lm skap pr. sengeplass.
- Matbod i nedkjølt fellesanlegg, eller ventilert matskap på kjøkken eller ekstra plass til kjøll-/svalskap.

Renholdsverket må kontaktes ang. renovasjonen.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

A. ✓ Ansvarshavende være godkjent.

E. ✓ Redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.

H. ✓ Utomhusplan være innsendt og godkjent. OK

I. ✓ Reguleringsplan være godkjent. OK

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettings-tillatelse fra bygningskontrollen. Om klageadgang, se vedlagte orientering.

Sven Sandberg
overarkitekt



Oslo kommune

Bygningskontrollen

Kontoradresse: Herslebsgt. 19
Sentralbord: (02) 66 20 20
Postadresse: Trondheimsveien 5
0560 Oslo 5

Anker & Hølaas A/S
P.B. 9006 Vaterland

0134 OSLO 1

Oslo den 14. mai 1991

Vår ref.	Jnr.	Distrikt	Saksbehandler
SAS/BL	89/2814	Midtre	Sven Sandberg

GNR/BNR : 230/0421, GRØNLAND TORG, ANLEGG 2
ARBEIDSART: NYBYGG - BØLIGBLOKK
BYGGHERRE : SELMER-FURUHOLMEN OSLO A.S.

Tilleggsanmeldt tegning med vårt stempel nr. 19, samt brev av 14.03.91 approberes under henvisning til tidligere approbasjon og på følgende vilkår:

Det forutsettes at arbeidstilsynets og næringsmiddeltilsynets godkjennelse innhentes.

Videre forutsettes at kravene i byggeforskriftenes kap. 33 og 35 blir fulgt.

Tidligere approbert tegning, vårt stempel nr. 8, utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll,

Sven Sandberg
overarkitekt



Oslo kommune

PLAN-OG BYGNINGSETATEN

KART • PLAN • BYGGESAK

Anker & Hølaas A/S
P.B. 9006 Vaterland

0134 OSLO

Arkivnr.
890102814

Journr.
92/310105

Saksbeh.
Sven P. Sandberg

Dato
4. juli 1992

Arbeidssted : 230/0421 Grønland Torv, Anlegg 2
Byggherre : Selmer-Furuholmen Oslo A.S., P.B. 9006 Vaterland, 0134 OSLO
Arbeidets art: ANLEGG 2, NYBYGG - BOLIGBLOKK

TILLEGGSAPPROBASJON

Den nye tegningen viser innredning av 1.etasje,

Tilleggsanmeldt tegning med vårt stempel nr.20, samt brev av 08.05.92, approberes under henvisning til tidligere approbasjon og på følgende vilkår:

Det forutsettes at tegningen er i samsvar med hva som er avtalt i forbindelse med avholdt bruksbefaring.

Videre forutsettes at arbeidstilsynet ikke har noen innvendinger.

Tidligere approbert tegning med vårt stempel nr.19, utgår og må makuleres.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Sven A. Sandberg
Fung.seksjonsleder

Bente Hegna
Ingeniør II

Gab-✓

Meldt GAB 20.3.91

TE.

Boligblokk Anlegg II

Arbeidssied	Matr.nr.	J.nr.
Grønland Torg	Gnr.230, bnr.421	89/2814

Byggherre	Ansvarshavende
Selmer-Furuholmen Oslo A/S P.b. 9006 - Vaterland 0134 OSLO 1	O.ing. Truls Kristoffersen Nordlysveien 29 B 0492 OSLO 4

PJE/tfn
Dato 20.3.1991
Saken behandles av: Pål J. Engebretsen

Midlertidig bruksstillatelse gis under forutsetning av at nedennevnte mangler blir rettet snarest.

Byggningskontrollen viser til Deres brev datert 11.3.91 og kontroll 11.3.91.

1. Byggningskontrollen vil ikke motsette seg at resterende oppganger i denne byggesak tas i bruk etter hvert som de ferdigstilles.
2. Det forutsettes at byggeplass og bruksenhet til enhver tid er forsvarlig adskilt.
3. Siste innsendte tegn. (ikke appr.) er ikke i samsvar med det utførte. Ny tegn. i 2 ekspl. må innsendes. Forandringer i forhold til de appr. tegn. må spesifiseres nøyaktig i eget skriv. (NB! Bodinndeling på loft må inntegnes).
4. Kopi av rapport fra oppmålingsvesenet som viser at beliggenheten er kontrollert, må innsendes.
5. Det må innsendes dokumentasjon om at de sanitære installasjonene er ferdigattestert.
6. Utomhusarbeidet må opparbeides etter godkjent utomhusplan.

For bygning med tilfluktsrom skal funksjonsprevning utføres av Oslo siviltforsvar, etter melding fra ansvarshavende til sivilforsvaret.

Innen ett år fra dato må bygningen være satt i full stand slik at den fyller de krav bygningsslovgivningen stiller for ferdigattest. Innen samme frist må anmodning fra ansvarshavende om ferdigbesiktigelse være innkommet.

Ved ferdigbesiktigelse kan ytterligere mangler bli påpekt.

For bygningssjefen

RB! Brukstill. til ansv. og byggherre ble overført på ekspl til Asle Eiksen.
20.03.91
PJE.

Overingenier
Jan O. Davidsen

PJE.
Bygningsinspektør
Pål J. Engebretsen



FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS

Kontoradr.: H. Heyerdahls gate 1 - Postboks 8111 DEP. - 0032 Oslo 1
Telefon (02) 42 90 85 - Telefax (02) 42 21 22

Oslo sivilforsvar
Postboks 2027 Høyenhavn

0306 OSLO 3.

Beredskapsavdelingene
telefax (02) 33 75 65

Deres ref.

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
Jnr. 1395/91/542/SG/tf.

Dato
16. oktober 1991.

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

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

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

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

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

Det bør videre tas opp med EL-konsulent/leverandør vedrørende merking av tavle i rom KO6. Brytere/vendere, start/stopp m.v. og i henhold til betjening for nødstrømsaggregat.

Etter fullmakt:

Finn-Helge Iversen
Arne Rosness
avdelingssjef

Saksbehandler:	Kopier til:
SK	ABR, TK
Nr. 20/9-91	
Arkiv:	0100 FYL 1. 003

Finn-Helge Iversen
avd.ing.

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



Oslo kommune



PLAN og
BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Selmer A.S
Postboks 1175 Sentrum

Kristofferse, Truls
Selmer A.S
Postboks 1175 Sentrum

0107 OSLO

0655 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	890102814	94/24077

Deres ref.

Vår saksbeh.	Dato
Leif Oskar Solheim	4. mai 1994

Arbeidssted : 230/0421 Grønland Torg, Anlegg 2
Byggherre : Selmer-Furuholmen Oslo A.S., P.B. 9006 Vaterland, 134 OSLO
Arbeidets art: ANLEGG 2, NYBYGG - BOLIGBLOKK

FERDIGATTEST

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

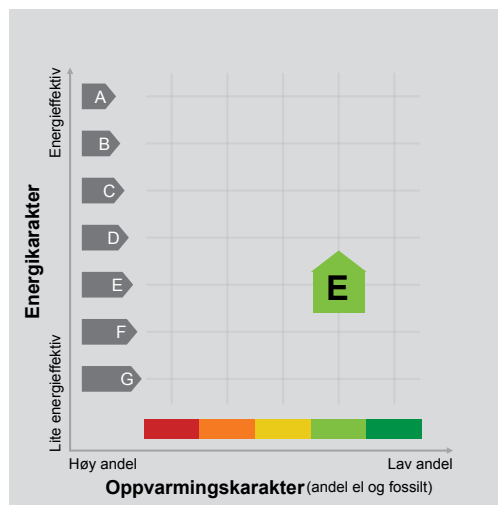

Øivind Rooth
Overingeniør


Leif Oskar Solheim
Avd.ing.II

ENERGIATTEST



Adresse	Smalgangen 29
Postnummer	0188
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	230
Bruksnummer	421
Seksjonsnummer	272
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81092729
Bruksenhetsnummer	H0603
Merkenummer	Energiattest-2025-170287
Dato	18.09.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

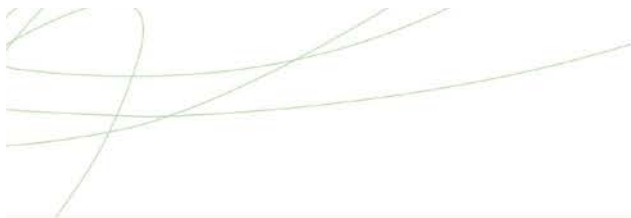
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 1989

Bygningsmateriale:

BRA: 63

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittelen Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Smalgangen 29	81092729	H0603	272	0	

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

Byggstandard

Type bygg
TEK standard

Energivurdering

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

Areal yttervegger	58 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m ²
Oppvarmet BRA	63 m ²
Totalt BRA	63 m ²
Oppvarmet luftvolum	151 m ³
U-verdi for yttervegger	0,26 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,40 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	14,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	69,9 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,52 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	240 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	4.8.2015

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

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	5.502
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

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

Beregnet levert energi ved normalisert klima	11 527 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	182,96 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	9 123 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	182,96 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	11 527 kWh/år

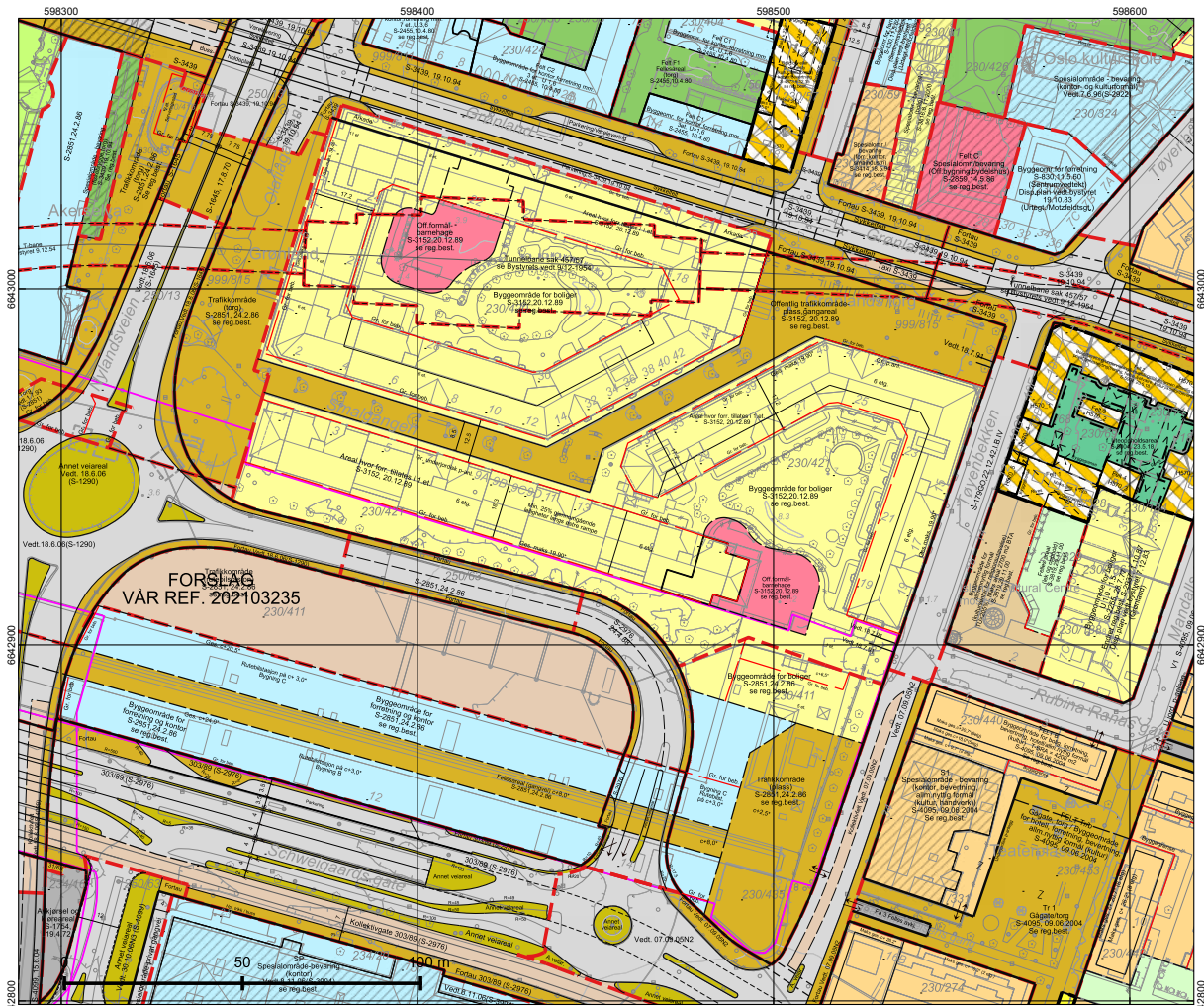
Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3 286 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	8 240 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	11 527 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	36,9 %
--------------------------------------	--------

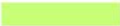
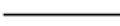
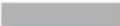
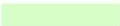
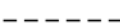
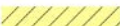


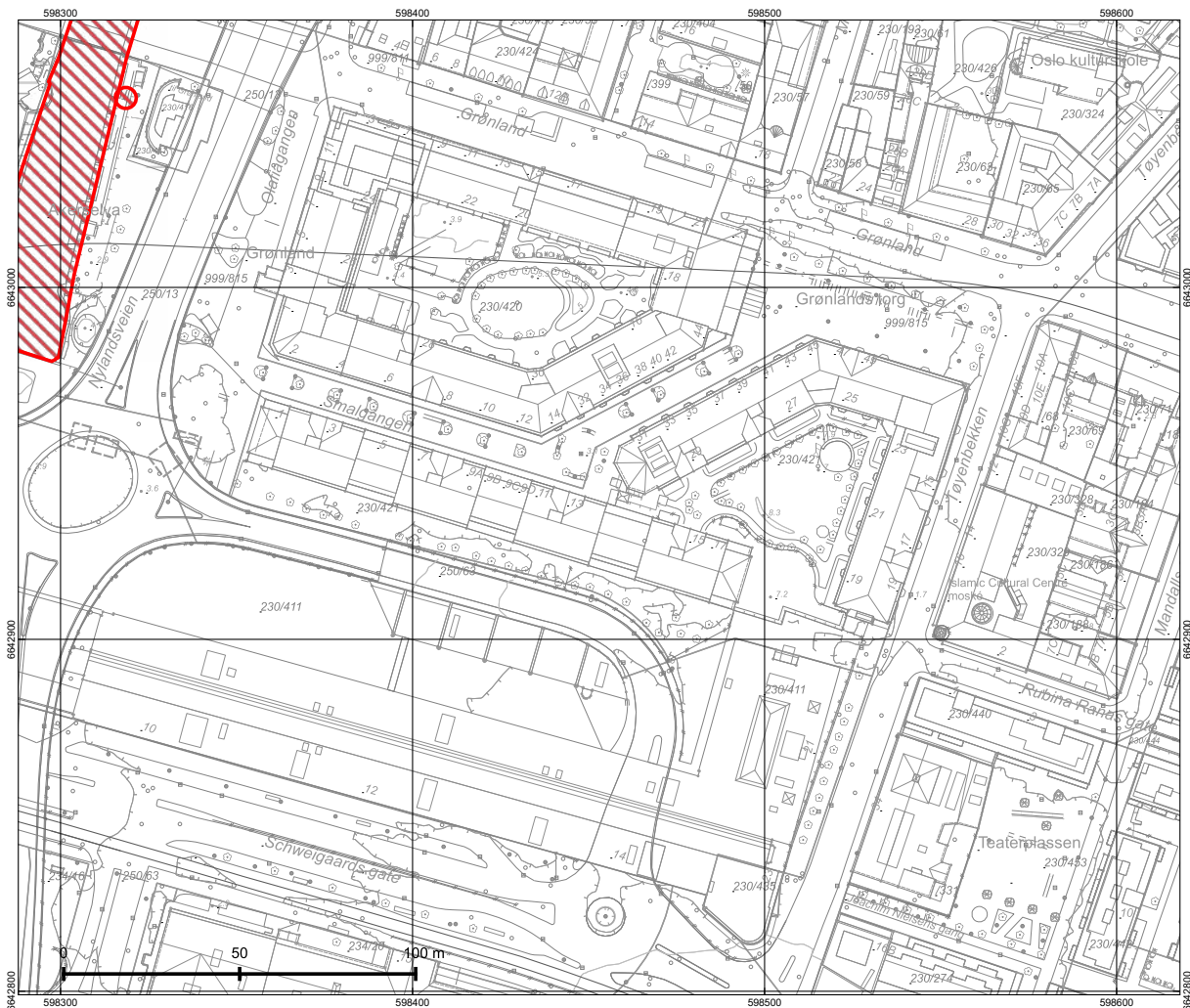
* =regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

Oslo Dato: 17.09.2025 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM zone Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3 Adresse: SMALGANGEN 29	Gnr/Bnr: 230/421 PlottID/Best.nr: 331804/ 86519356
Deres ref.: 40255/ B.J.O.J@MSAKTV	Kommentar:
Reguleringskart – Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.	
Se tegnforklaring på eget ark	

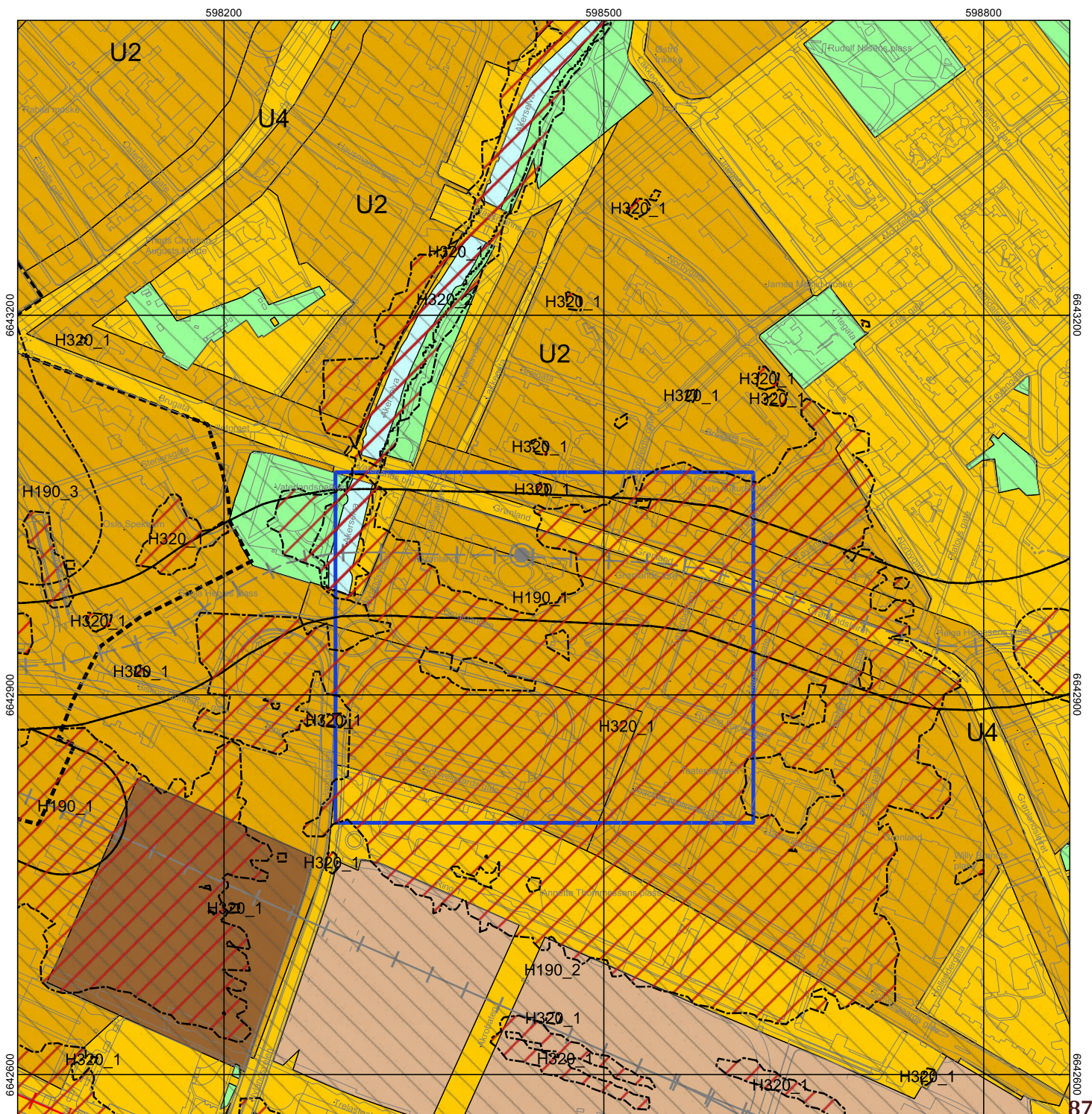
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		70 - Felles avkjørsel
	65 - Spesialområde privat vei		311 - Annet veiareal
	70 - Felles avkjørsel		312 - Fortau
	72 - Felles lekeareal		313 - Skulder - bankett
	73 - Felles gangareal		315 - Kollektivfelt - kollektivgate
	74 - Felles gårdsplass		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		325 - Veigrunn i tunnel
	120 - Forretning m.tilh.anlegg		913 - Formålavgrensning
	121 - Forretning og kontor		925 - Gesimslinje
	140 - Bolig/forr./kontor		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		Formålgrense
	311 - Annet veiareal		Foreløpig plan
	312 - Fortau		Plangrense (gammel lov)
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi		Plangrense (ny lov)
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		RpRegulertHøyde
	316 - Gatetun/gågate		Feltinndeling
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Grense for bebyggelse
	330 - Parkering/utfartsparkering		Byggegrense
	331 - Rutebilstasjon/terminal		Beregnet senterlinje veg
	335 - Torg		Bygningens avgrensning i beb. plan
	452 - Lek/opphold/sport		Underjordisk anlegg
	936 - Regulert fotgjengerovergang		Byggegrense
	1110 - Boligbebyggelse		Bebyggelse som inngår i planen
	1600 - Uteoppholdsareal		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	660 - Spesialområde bevaring bolig		Oppheving av eiendomsgrense
	662 - Spesialområde bevaring kontor		Inn-/utkjøring
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	665 - Spesialområde bevaring offentlig		
	668 - Spesialområde bevaring annet		
	675 - Spesialområde bevaring annet underformål		

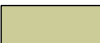
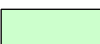
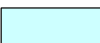
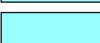
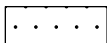
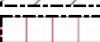
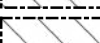


 Oslo Dato: 17.09.2025 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3 Adresse: SMALGANGEN 29	
Gnr/Bnr: 230/421 PlottID/Best.nr: 331804/ 86519356	
Deres ref.: 40255/ B.J.O.J@MSAKTV	
Kommentar:	
Naturmangfold – Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtssituasjon. Planens originale vedtidskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.	

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



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

Gabrielsen & Partners Frogner AS
Aktiv avd. Frogner v/Bjørn Eirik Johnsen
Frognerveien 22, 0263 OSLO
E-post: bjorn.eirik.johnsen@aktiv.no

Deres ref.: 1007250130 . Vår ref.: 5862-1-272

Dato: 17.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Grønlandshagen
Organisasjonsnr: 982991803
Seksjonseier: Sundal, Even
Medeier: Sundal, Reidun
Leilighetsnummer: 272
Adresse: Smalgangen 29, 0188 OSLO
Seksjonsnummer: 272
Gnr. 230
Bnr. 421

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 89770746.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere 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

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 829,50,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto fjernvarme/varmtvann	844,50	
Renovasjon	234,00	
Avsetning vedlikeholdsfond	280,00	
Fellesskost bolig	2 322,00	
Internett	149,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	2 584,-
Fradragsberettigede kostnader:	1,-
Annen formue:	36 750,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Trine Normann pr. e-post: trine.normann@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

gronlandshagen@styrerommet.no

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

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24



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 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 forretningsordenen 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 kontraktsutleie, altså ordinært utleie (over 60 dager) - og de holder seg godt innenfor lovens rammer, vedtektene og husholdsreglenes 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 innneværende 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 supplerende av medlemmer 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.

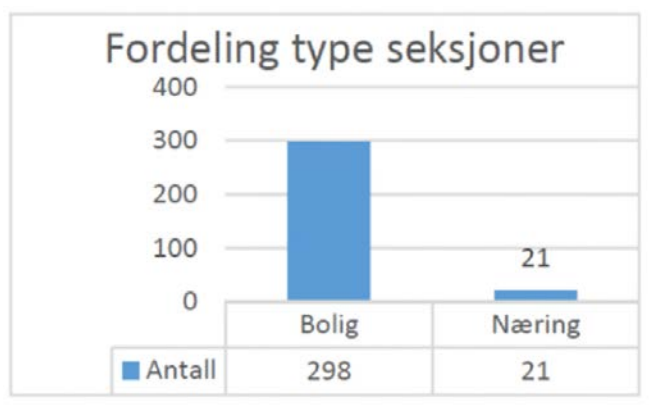
Sameiet består av 320 eierseksjoner som fordeler seg som følger:

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.
Totalt	320	28 121 BRA	41 135	

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

Konstituert sameiebrøk gjenspeiler den fordelingsnøkkel som ligger til grunn for fordeling av felleskostnader/-inntekter, med de unntak som fremgår av vedtektene.

Det er 320 seksjoner hvorav 319 er stemmeberettigede.



Vibbo

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

Utleie av boligseksjoner

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. 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 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.

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 vaktelskap. 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 Tøyenbekken

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 hotell drift. 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/m² * 6000m² + 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 Avis 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.

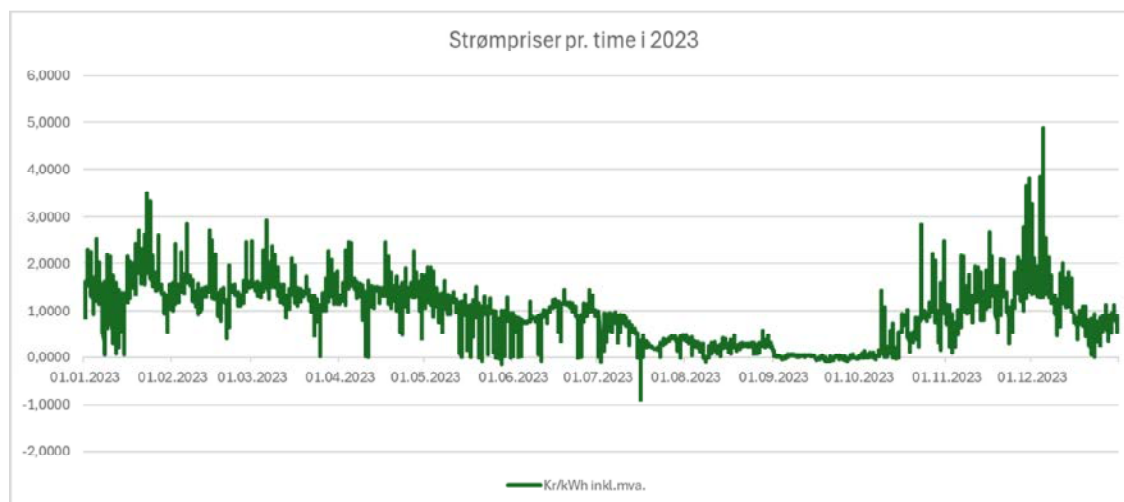
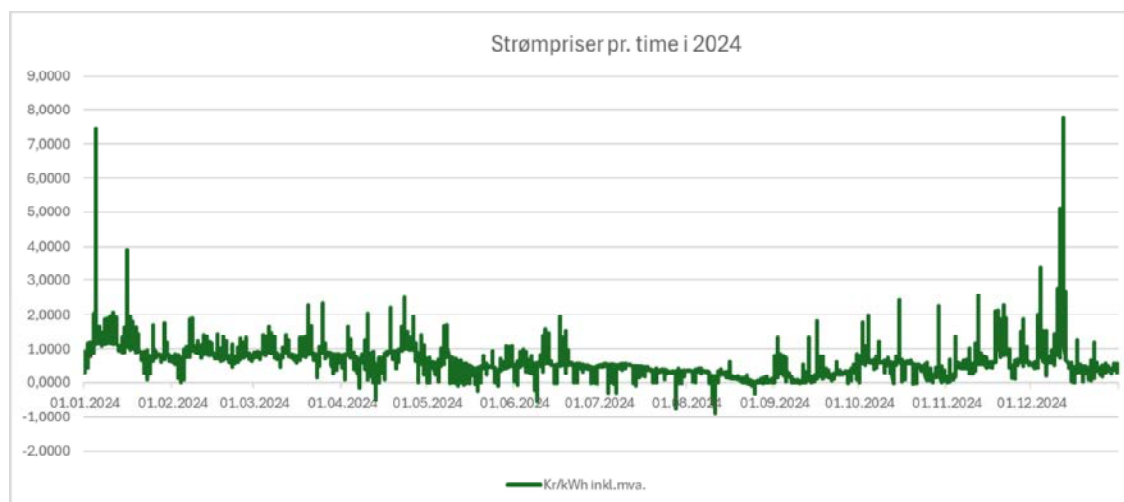
Etter noe ventetid på grunn av feil i Elvias lister, ser det ut til at fellesmålingen av strøm til boligseksjonene vil bli avviklet før sommeren i år (2025). Det vil bli foretatt en endelig avregning av alle strømmålerne når de er demontert.

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 opptellingen.

Fellesarealer og fellesanlegg

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

Energipriser

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

Gjennomsnittlig strømpris på hos Entsoe, omregnet fra Euro og inkludert mva, men uten andre avgifter og nettleie, var 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 strømsøtte 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:
- Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - 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.

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
DRIFTSINNEKTER:					
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
SUM DRIFTSINNEKTER		16 111 573	15 912 188	16 417 000	15 657 000
DRIFTSKOSTNADER:					
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
		-23 574	-15 175	-16 524	-16 093
SUM DRIFTSKOSTNADER		604	876	500	824
DRIFTSRESULTAT		-7 463 031	736 312	-107 500	-436 824
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 145 522	895 300	360 000	260 000
Finanskostnader	12	-445	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 145 077	895 300	360 000	260 000
ÅRSRESULTAT		-6 317 954	1 631 612	252 500	-176 824
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	1 631 612		
Fra opptjent egenkapital		-6 317 954	0		

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	134 167	2
SUM ANLEGGSMIDLER		134 167	2
OMLØPSMIDLER			
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
SUM OMLØPSMIDLER		21 903 257	26 093 549
SUM EIENDELER		22 037 423	26 093 551
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		16 241 293	22 559 247
SUM EGENKAPITAL		16 241 293	22 559 247
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
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
SUM KORTSIKTIG GJELD		5 796 130	3 534 304
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 037 423	26 093 551
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
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	15 891 150

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
SUM ANDRE INNTEKTER	220 423

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-999 998
Påløpte feriepengene	-107 550
Annen fordel i arbeidsforhold (avgiftspliktig)	-5 257
Arbeidsgiveravgift	-239 200
Pensjonskostnader	-17 116
Refusjon sykepengene	32 917
Gaver til ansatte	-7 830
Yrkesskadeforsikring	-2 500
Andre personalkostnader	-35 310

SUM PERSONALKOSTNADER	-1 381 843
------------------------------	-------------------

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 pensjons-

ordning som tilfredsstiller 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 setnings-skader, Multiconsult Norge AS	-215 488
Entredører, OBOS Prosjekt AS	-12 402
Tilstandsrapport Opak AS	-175 000

SUM KONSULENTHONORAR	-571 592
-----------------------------	-----------------

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
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 667 664

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
SUM FINANSINNTEKTER	1 145 522

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-445
SUM FINANSKOSTNADER	-445

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
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		134 167
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-9 583

NOTE: 14**INNESTÅENDE I ANDRE BANKER**

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

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
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-84 109

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

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-6 030 876
SUM INNETEKTER	-6 030 876

KOSTNADER

Fjernvarme	4 007 196
SUM KOSTNADER	4 007 196

SUM ENERGIAVREGNING	-2 023 680
----------------------------	-------------------

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
SUM INNTEKTER	-1 267 200

KOSTNADER

Strøm	875 672
SUM KOSTNADER	875 672

SUM ENERGIAVREGNING	-391 528
----------------------------	-----------------

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
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-335 750

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 anleggenger 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 bokvaliteten vår negativt
- Ønske om bedre samarbeid med "tvillingsameiet" 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 fratar 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 Krogsum	Seksjonseier, utleie	Nei	Utgår
Forslag til nytt styre:				
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
E-post: oef@obos.no

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

VEDTEKTER

SAMEIET GRØNLANDSHAGEN

Innhold

I. Innledning	1	§ 11. Ordensregler.....	7
§ 1. Navn.....	1	§ 12. Fellesutgifter.....	7
§ 2. Sameiet.....	1	§ 13. Mindretallsvern.....	8
II. Tillitsverv	1	V. Arealbruk	9
§ 3. Styret.....	1	§ 14. Barnehage.....	9
§ 4. Valgkomitéen.....	3	§ 15. Næringsarealer.....	9
III. Årsmøter	3	§ 16. Parkeringsarealer.....	9
§ 5. Årsmøtet.....	3	§ 17. Gangarealer.....	10
§ 6. Innkalling til årsmøte.....	3	VI. Kameraovervåking	10
§ 7. Saksbehandling på ordinært årsmøte.....	4	§ 18 Kameraovervåking av fellesarealer.....	10
§ 8. Møteledelse, flertallskrav og protokoll.....	4	VII. Vedlegg	11
IV. Særlig ansvar	5	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 forretningsfører 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 fullverdifsikret. 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 forretningsfører 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 innså 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 framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse i.

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

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

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

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

§ 4. Valgkomitéen

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

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

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

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

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

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

III. Årsmøter

§ 5. Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

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

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

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

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

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

§ 6. Innkalling til årsmøte

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

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere vedtak i årsmøte, ikke innkalt, skal tingretten snarest og på 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 besluttet 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 råderett 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 råderetten 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, tilleggsdel 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, tilleggsdel 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-/slukningsutstyr, el-anlegg mv, herunder sikre oppvarming slik at rør ikke fryser, og gjennom året ha litt varme baderom for å unngå fukt/mugg.
- b) holde bruksenhet fri for insekter og skadedyr og umiddelbart varsle sameiet ved utbrudd og vil i motsatt fall kunne pålegges å dekke kostnader knyttet til å stanse utbrudd også utenfor egen bruksenhet.
- c) skadedyrtiltak relatert til utstyr montert av en seksjonseier, bekostes av seksjonseier, eksempelvis duesikring markiser og restaurantdrift.
- d) sikre at vedlikeholdsansvar ivaretas ved utleie, samt hvilket medansvar leietaker gis.
- e) ansvar for skader på fellesarealer/-anlegg som seksjonseier, bruksenhetseierens husstand eller personer som seksjonseier har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bruksenhet til har forårsaket.
- f) gi adgang til egen bruksenhet for nødvendig ettersyn og vedlikehold av fellesanlegg og -arealer som kun nås via bruksenheten. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseier eller andre brukere.
- g) varsle sameiet umiddelbart når det oppdages skade som sameiet er ansvarlig for å utbedre eller har konsekvenser for sameiet og øvrige seksjonseiere.
- h) varsle og få godkjenning fra driften, styret og eventuelt offentlige myndigheter ved inngrep på fellesarealer og -anlegg (eller eget utstyr tilknyttet nevnte), eksempelvis næringsskilting, markiser, brannvarslingsutstyr på fellesanlegg, radiatorer mv. Ved overtredelse holdes seksjonseier ansvarlig for eventuelle direkte og indirekte skader som følge av inngrepene. Eget regelverk for skilting og markiser må følges.. Seksjonseier har ansvar for vedlikehold og tilbakestilling til det opprinnelige ved fjerning. Sameiet kan pålegge fjerning ved manglende vedlikehold eller uheldige konsekvenser av inngrepet.

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

Særlige presiseringer vedlikeholdsansvar

Følgende vedlikeholdsplikter presiseres særskilt:

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

§ 11. Ordensregler

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

§ 12. Fellesutgifter

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

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for 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 besluttet 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 salgsfremstøt, reklameinnslag, servering og lignende i utearealer, i den grad dette for øvrig er tillatt.

§ 16. Parkeringsarealer

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

Eieren av parkeringsseksjonen har følgende forpliktelser:

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

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

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

De øvrige fremtidige seksjonseiere i bnr. 421 (Sameiet Grønlandshagen) har plikt til å respektere at garasje-seksjonen 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 garasje-seksjonen.

§ 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 reklameøymed, salgsfremstøt, eventuelt. uteservering og lignende.

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

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

Utnyttelsen av arealet må ikke skje foran oppgangenes inngangspartier.

VI. Kameraovervåking

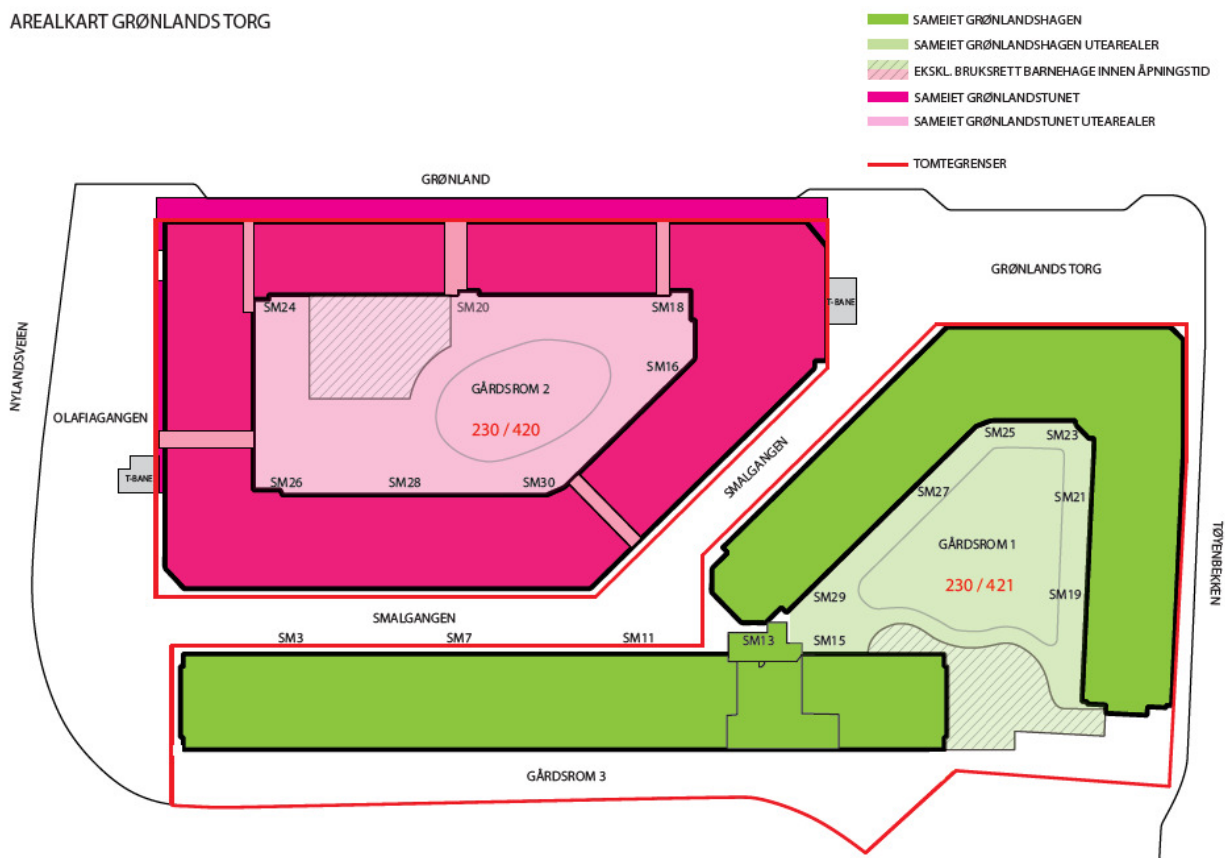
§ 18 Kameraovervåking av fellesarealer

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

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).

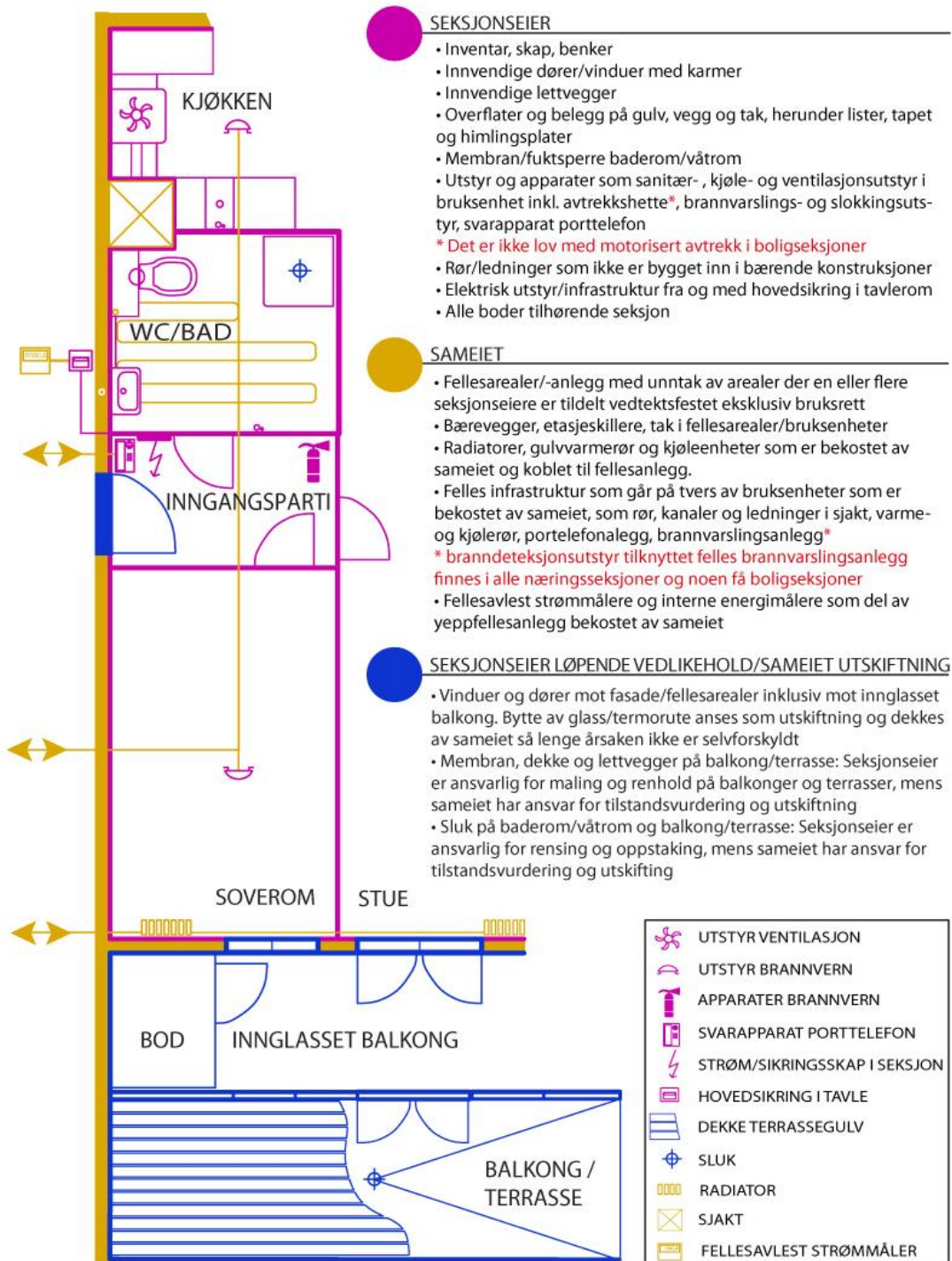
Sameiet Grønlandstunet (230/420) og Sameiet Grønlandshagen (230/421) ble etablert med felles brøk på tvers av sameiene nedfelt ved konstituering via Grønlands Torg Servicesentral (GTSS). Etter nedleggelse av GTSS i 2005/2006 har sameiene videreført konstituerte sameiebrøker pr. sameie. Sameiebrøk er 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 forsikringselskaps 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 ¹
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				¹ Sameieseksjon 310 inngår ikke i sameiebrøk.				Areal bolig 19 593 19 593 Areal næring 4 319 3 475 Areal p-hus 17 223 5 053 Areal totalt 41 135 28 121			

Vedlegg C: Sameiets og seksjonseiers vedlikeholdsansvar

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





ORDENSREGLER

GRØNLANDSHAGEN



Innhold

1. Generelt

- 1.1. Formål
- 1.2. Plikter og håndheving

2. Ny seksjonseier/leietaker

- 2.1. Salg/utleie
- 2.2. Skilting

3. Flytting & Transport

- 3.1. Flytting, heisbruk og tralleutlån

4. Miljø & Sikkerhet

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

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

5. Avfall & Oppbevaring

- 5.1. Hensetning i fellesareal
- 5.2. Avfallshåndtering bolig
- 5.3. Lagring/mellomlagring

6. Egenkontroll seksjon

- 6.1. Indre vedlikehold
- 6.2. Brannvern og el-anlegg
- 6.3. Energimåling
- 6.4. Fjernvarme og vann
- 6.5. Ventilasjon/inneklima
- 6.6. Snø/is/drenering
- 6.7. Innglasert 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 plakatkuker 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/vakter 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 slippe 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 vakter, 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 parabler

Private antenner eller parabler 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 avisapapir, 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 (øvrige 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 vegg for øvrig iht. egen instruks.

6.2. Brannvern og el-anlegg

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



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

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

6.3. Energimåling

Strømmålere skal ikke byttes ut uten tillatelse fra styret.

6.4. Fjernvarme og vann

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

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

Varme baderomsgulv: Det anbefales at en hele året har litt 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. Sjekk jevnlig for fukt i dette området.

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



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

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



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

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

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

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

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

6.7. Innglasset balkong (vinterhage)

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

7. Særskilte regler næring

7.1. Orden næringsarealer

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

7.2. Vareeksponering/uteservering

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

Vareeksponering/uteservering ute skal kun skje innenfor oppgitte yttergrenser da gaten er av varierende bredde for å sikre ferdsel for fotgjengere og 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 & 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 godkjennes av utleier. Det kreves i tillegg leieavtale med kommunen. Midlertidige arrangementer nabovarsles. Antall stativer som godkjennes kan begrenses. Eksponering må foregå mellom avløpsristene, og ingen del av parasoller, stativer eller bord tillates å gå utover ristenes indre kant. Plakatbukker og lagring varer tillates ikke. Se kommunens leieregler på www.oslo.kommune.no.

7.4. Utstillingsvinduer forretninger

Vinduer skal holdes rene og med gode 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 videresender søknaden til sameiet, før søknad til Plan- og bygningsetaten kan sendes. Rullmarkiser skal monteres slik at de kan rulles inn under kurvmarkisen og ikke synes. De skal være i samme farge som kurvmarkisene (RAL 6020) og få maksimum 1,20 meter utfra vegg (Tunet) og maksimum 1,5 meter utfra vegg (Hagen). Parasoller skal ikke brukes langs forretningsfasader.

All montering skal godkjennes av utleier og styret i tillegg til nødvendige offentlige 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
Hjemmeside: www.gronlandshagen.no

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



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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.



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 29
0188 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Karianne Øiestad

Telefon: 909 37 280
E-post: Karianne.oiestad@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 viderefremidlet 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