Smalgangen 15

Nabolaget Grønlands torg/Grønlands park - vurdert av 488 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Enslige**
- **Studenter**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	2 min 0.2 km
Tøyengata Linje 37	4 min 0.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 0.6 km
Storgata Linje 11, 12, 17, 18	9 min 0.7 km
Oslo Gardermoen	38 min

Skoler

Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	10 min 0.8 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	12 min 0.9 km
Møllergata skole (1-7 kl.) 194 elever, 14 klasser	13 min 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	19 min 1.5 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	20 min 1.6 km
Hersleb videregående skole	11 min
Heltberg gymnas 160 elever, 7 klasser	13 min 1 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 67/100

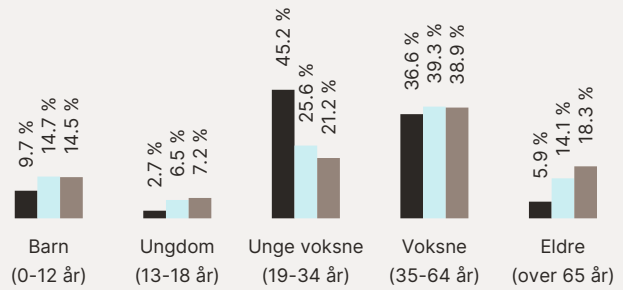
Naboskapet

Høflige 56/100

Kvalitet på skolene

Bra 56/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Grønland Torg barnehage (1-5 år) 60 barn	3 min 0.3 km
Breigata barnehage (1-5 år) 25 barn	4 min 0.3 km
Papaya Kanvas-barnehage (1-5 år) 32 barn	5 min 0.4 km

Dagligvare

Meny Grønland	2 min
Kiwi Grønland Basar	4 min

FINN

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

Primære transportmidler

1. Gående
2. Tog/t-bane
3. Buss

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

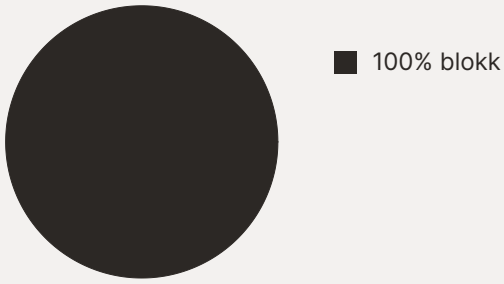
Matvareutvalg
Stort mangfold 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Sport

Jensens Have ballbinge Ballspill	3 min 0.2 km
Urtehagen balløkke Ballspill	6 min 0.5 km
Fresh Fitness Grønland	5 min
Grip Gym	6 min

Boligmasse



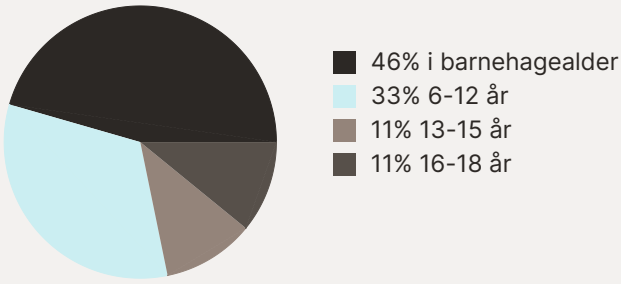
«Det er et veldig fint område, sentralt. Nært til marka og mange fasiliteter. Du vil aldri føle deg alene på Grønland. Mange mennesker døgnet rundt ute. Det er masse liv her ihvertfall.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

Grønlands Torg	1 min
Vitusapotek Grønlands Torg	1 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

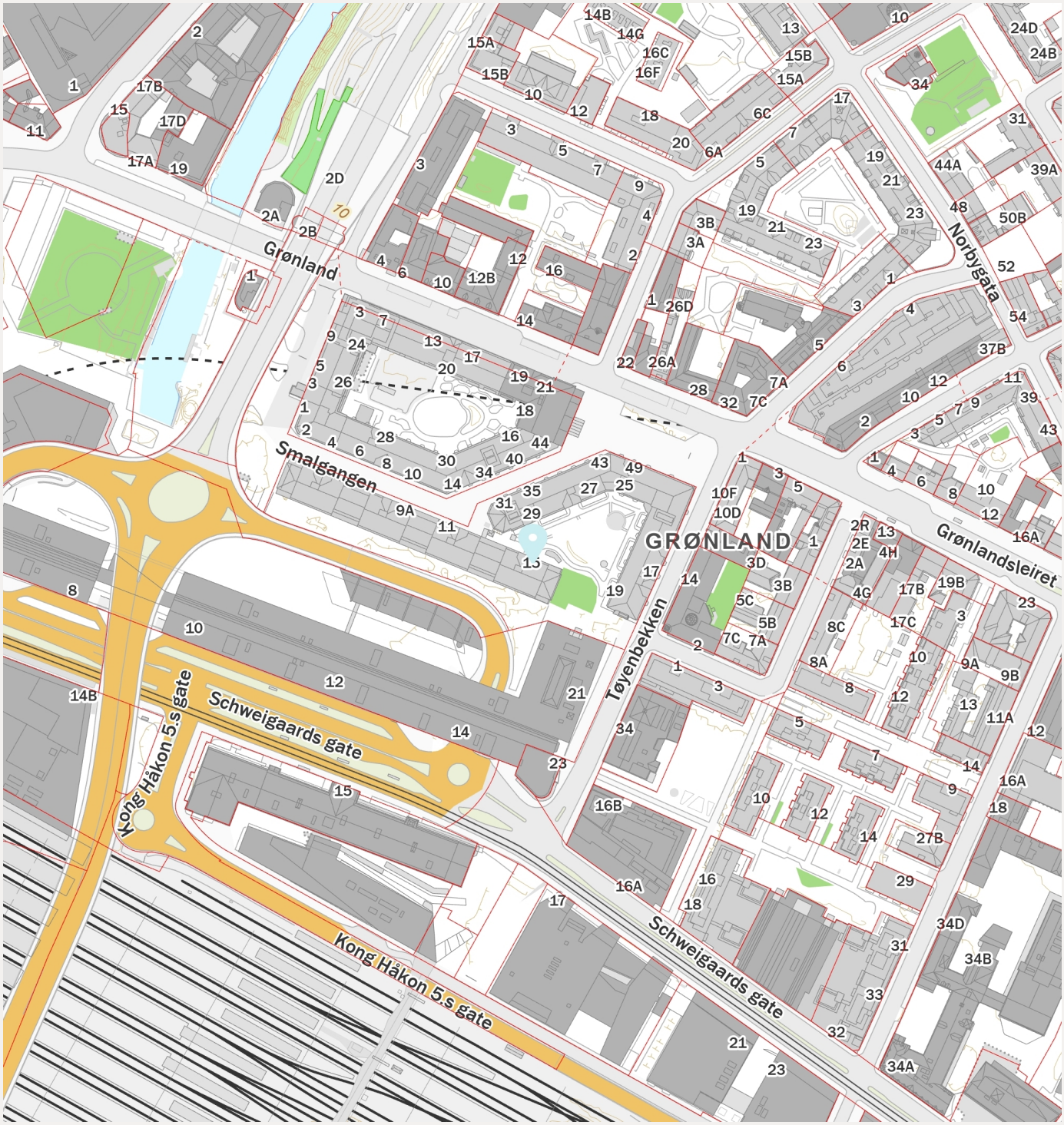


Sivilstand

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

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





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



Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Smalgangen 15
0188 OSLO
Gnr./Bnr.: 230/421
Oslo kommune

Rapportdato: 11.11.2026
Befaringsdato: 03.11.2026
Referansenummer: 15087285

Areal

Selveierleilighet
Bruksareal: 62 m² (BRA-i: 56 m²)

Totalt bruksareal: 62 m² (BRA-i: 56 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Tom Ivar Stensen
95368338

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025+AC (heretter kun omtalt som NS 3600:2025). Se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader».

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redegjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når 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 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	03.11.2026
Referansenummer	15087285
Meglerforetakets oppdragsnummer	19-26-0301
Hjemmelshaver/selger	Jun Chen
Bygningssakkyndig inspektør	Tom Ivar Stensen
Tilstede på befaringen	Jun Chen.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	3 °C
Rapportdato	11.11.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Smalgangen 15
Postnummer/sted	0188 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	230/421
Seksjonsnr.	24
Tomt	Eiet tomt: 10297 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Selveierleilighet	1990		

Tomtebeskrivelse
Selveierleilighet beliggende i bydel Gamle Oslo, Oslo kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet asfalterte veier, sittegrupper, plenarealer og andre forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang, med tilgang til heis. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Byggemåte
Bolig oppført i 1990. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Yttervegger i en kombinasjon av tre- og betongkonstruksjoner. Utvendige fasader av murpuss. Etasjeskillere av betong. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Vinduer og balkongdør med karmer av tre. Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer og ventiler) og stedvis mekanisk avtrekk.

Oppvarming
Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av vannbåren varme til radiatorer. Vannbåren gulvvarme på bad.

Boligen inneholder
1. etasje: Entré, bad, soverom og stue/kjøkken. Utgang fra stue til balkong.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Tettesjiktets tilslutning til sluk	9	
Kjøkken		Vannrør	9	
Tekniske anlegg		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	10	
		Innvendig stoppekran	10	
		Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)	10	
		Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	10	
Andre rom		Overflate vegg	10	
Balkonger		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Selveierleilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft		2		2	
		Bod.			
2.Etasje	56		4	60	
	Entré, bad, soverom og stue/kjøkken.		Innglasset balkong.		
SUM	56	2	4	62	
	Total bruksareal: 62 m²				

Kommentar til arealmålingen

Takhøyden i leiligheten er målt på tilfeldig sted til ca. 2,41 meter.

Innglasset balkong i 2.etasje oppmålt til 4 m2 (TBA).

Loftsboden har et totalt gulvareal (GUA) på 4 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 2 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 2 m2.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 01.11.2026.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Fremlagt faktura vedrørende kjøkkenmontering og parkettgulv, datert 07.11.2026.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Fremlagt bildedokumentasjon og faktura vedrørende rehabilitering av bad, datert 07.11.2026.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Fremlagt FDV dokumentasjon vedrørende toalettsisterne.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Det er fremlagt 1 stk. samsvarserklæringer i forbindelse med utskiftning av alle stikk og brytere, samt nye jordfeilautomater med lastbryter og benkearmatur på kjøkken, datert 25.10.2026. For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom

Baderom fra 2026, ifølge selgers opplysning. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Himling av malt flate. Vegghengt servantinnredning med slette skuffefronter. Heldekkende servant med ett-greps armatur. Speil med belysning over servant. Dusjhjørne med innfellbare glassdører. Dusjarmatur tilkoblet regndusj og hånddusj. Vegghengt toalett. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil på vegg. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning	
TG 1	Lekkasjesikkerhet	Høydeforskjellene med tanke på lekkasjesikkerhet er mindre enn det som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på en samlet vurdering og gjennomført egenanalyse vurderes forholdet likevel å gi våtrommet tilfredsstillende lekkasjesikkerhet, til tross for at fallforhold og eventuell oppkant ved dørterskel er mindre enn anbefalt.
TG 2	Tettesjiktets tilslutning til sluk	Selv om våtrommet er oppgradert, er sluket ikke skiftet. Konsekvensen er at dette erfaringsmessig medfører risiko for utettheter i overgangen mellom sluk og vanntett sjikt. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om det ikke er registrert synlige skader ved befaring. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utbedring eller utskiftning kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.
TGIU	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk

Kjøkken

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Innredning fra 2026 med slette fronter og benkeplater av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Integrert kjøleskap, stekeovn og oppvaskmaskin. Nedfelt platetopp. Ventilator med kullfilter over platetopp. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Avtrekksventil på vegg.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning	
TG 1	Ventilator	Kjøkkenventilator benytter kullfilter (ikke eget utkast). Ventilatoren er funksjonstestet, men effekten i en brukssituasjon er ikke kjent.
TG 2	Vannrør	Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra varierende årstall. Vannrør av kobber. Vanninntaksrør i kobber. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Leiligheten er oppvarmet med vannbåren varme til radiatorer. Aircondition-enhet, vurdert å være fra byggeår, montert i himling på soverom. Ventilasjon via tilluftsventiler kombinert med mekanisk avtrekk via baderom.

TG 2	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Boligens vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Innvendig stoppekran	Det er ikke etablert stoppekran i leiligheten. Konsekvens kan være at det ikke er tilstrekkelig mulighet til å kunne stenge av vannet. Foreslått tiltak er etablering av stoppekran.
	Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)	Tilførselsrør og tilhørende deler til radiatorer har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
	Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Tg 2 gjelder: Mekanisk ventilasjonsanlegg på soverom og tilknyttet utstyr har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig. TGIU gjelder: Avtrekksanlegget er felles for flere boenheter, og er derfor ikke en del av undersøkelsene i denne rapporten. Funksjonen er vurdert indirekte under andre sjekkpunkter i rapporten.
TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.

Andre rom

Gulvflater belagt med laminat. Veggflater med malt tapet. Himlingsflater av malt betong. Profilerte innerdører. Skyvedørsgarderobe på soverom.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon	
TG 1	Innerdører	Dørblad til entré mangler. Reetablering av dørblad kan vurderes.
TG 2	Overflate vegg	Tapet har stedvis manglende vedheft. Utførelse og alder vurderes som sannsynlige årsaker. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Fornying av overflater og/eller lokale utbedringer kan iverksettes ved behov.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av betong. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	1.Etasje	
TG 1	1.Etasje	Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter. I stue/kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 7 mm. I soverom er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 10 mm.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tre- og betongkonstruksjoner. Utvendige fasader av synlig murverk.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflatebehandling - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med brannklasse B30. Vinduer og balkongdør med karmer/ramme av tre (fra byggeår).

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

Balkonger

Utgang fra stue til innglasset balkong på 4 m2.
Balkong i metallkonstruksjoner. Rekkverk av metall, glass og plater. Rekkverkshøyde er målt til 0,88 meter. Gulvflate er belagt med laminat.

TG 2	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	Overflatematerialer på balkongen viser tegn til slitasje. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
TGIU	Konstruksjon og fundamenter	Fundamentene var ikke tilgjengelig for undersøkelser, siden de kun er synlige fra andre boenheter. Tilstanden lot seg derfor ikke kontrollere.
HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt, men det er gjort enkelte oppgraderinger i ettertid.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget, for eksempel arbeider utført på baderom og i øvrige innvendige vegger. En samsvarserklæring skal blant annet dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at det derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i entré.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

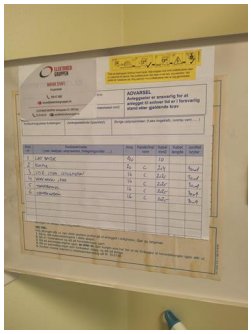
Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.





Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Byggetegninger som viser romklassifisering er ikke fremlagt på befaringstidspunktet. Konsekvensen er at arealenes bruk med hensyn til lovlighet, herunder samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen, ikke har vært mulig å undersøke.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i branneller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Nei, komfyrvakt er ikke montert på kjøkken. Det anses som sannsynlig at det foreligger krav om komfyrvakt i boligen. Vurderingen baserer seg på alderen til relevante el-installasjoner. Forholdet påvirker brannsikkerheten, og må kartlegges av en kvalifisert elektrofaglig person.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Det er registrert forhold som krever tiltak (komfyrvakt). Likevel vurderes det ikke som nødvendig at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering, så lenge tiltakene gjøres. Tiltakene som anses nødvendige er beskrevet under de aktuelle punktene.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Eier har kun bodd i boligen en begrenset periode og kjenner ikke til om radonmåling er utført på et tidligere tidspunkt. Dagens radonverdier er derfor ikke kjent.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Det er derfor usikkerhet rundt hvilken tetthet bygningen har mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for en utvidet undersøkelse av radonforhold i boligen. Det er kun målinger og eventuelle tilleggsundersøkelse av personer med spesialkompetanse som kan gi en fullstendig oversikt over forholdet og hvilke tiltak som kan være nødvendige.

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.
Basert på en skjønnsvurdering av boligens plassering vurderes ikke faren for nettopp dette å være overveiende sannsynlig.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er i utgangspunktet registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov. Det er ikke undersøkt om nevnte forhold påvirker eventuell søknadsplikt med tanke på videre utbygging eller lignende tiltak på eiendommen.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

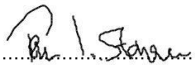
Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 95368338

Egenerklæring for boligsalg

Gyldig til: 01.11.2027

Smalgangen 15, 0188 OSLO

MEGLERAVDELING	EIENDOMSTYPE	OPPDRAGSNUMMER
&Partners Sagene	Leilighet	19260301

SKJEMAET ER UTFYLT AV	OVERTATT	FORSIKRING
Jun Chen	2019	Ja, boligselgerforsikring

Opplysninger

Har du selv benyttet deg av eiendommen?	Ja, deler av eiertiden.
Når og hvor lenge har du bodd i boligen?	Jeg bodde selv fra 2019 til 2021, og leid ut fra fra 2021 til juni 2023, deretter har jeg bodd selv til i dag.
Har du husforsikring?	Ja, felles bygningsforsikring
Forsikringsselskap	Gjensidige

Våtrom

1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på bad, vaskerom eller toalettrom?	Ja
Beskriv feilen/skaden og omfanget	Det var vannlekkasjon på bad i 2023 på grunn av den gamle sisternen, og ble oppdaget med en gang. Skadet ble gjennomført av Gjensidige, skadenummer: 89770746,4. Vi gjorde også raparasjonen i 2023. Vannlekkasjonen på veggen i kjøkkenet på grunn av den ødelagt oppvaskemaskinen i oppe etasje, i 2026. Skadet ble gjennomført av Gjensidige, skadenummer: 89770746,4. Vi har fikset veggen i oktober 2026.
1.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?	Ja
Hvilket bad/vaskerom/toalettrom?	bad
Hva ble gjort og når?	2026, vi har fornyet filser og membran på toalett. Installerte nye belysining i toalett.
Hvem utførte arbeidet	Faglært

Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	2026-membra- Mariusz Gorzynski- Mariusz VVS AS 2026-bad- Mariusz Gorzynski- Mariusz Entreprenor AS
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura og Pristilbud
Hvilket bad/vaskerom/toalettrom?	kjøkken
Hva ble gjort og når?	2026, nye hvitevarer, nye kjøkkenskap, og benkeplate.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	2026-Mariusz Gorzynski-Mariusz Entreprenor AS
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura og Pristilbud
Hvilket bad/vaskerom/toalettrom?	stua
Hva ble gjort og når?	2026, har fornyet gulvparkett i hele leiligheten.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	2026-Mariusz Gorzynski- Mariusz Entreprenor AS
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura og Pristilbud
Hvilket bad/vaskerom/toalettrom?	Støm
Hva ble gjort og når?	oppdatert en del av strømsystemet.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	2026-Imran Shafi-ELEKTRIKER GRUPPEN AS
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura, Pristilbud og Annet
Spesifiser så godt du kan hvilken dokumentasjon som foreligger.	Dokumentasjonen fra eletrikeren som viser at hvor han har gjort arbeidet.

Rør

2.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til

2.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon

3.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil ved boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført måling/tiltak knyttet til radon i boligen, enten av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

4.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på det elektriske anlegget?	Ja
Hva ble gjort og når?	2026, Utskiftet alle stikk og brytere til nye Sg, samt nye jfa med lastbryter og benk armatur
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	2026-Elektriker Gruppen AS-Imran Shafi
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura og Annet
Spesifiser så godt du kan hvilken dokumentasjon som foreligger.	Dokumentasjonen fra eletrikeren for det han har gjort.
4.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført kontroll/tilsyn på det elektriske anlegget?	Ja
Beskriv resultatet av kontrollen	2026, Utskiftet alle stikk og brytere til nye Sg, samt nye jfa med lastbryter og benk armatur
4.4 Er det tegnet Norgespris på strøm?	Ja

Oppvarming

5.1 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.2 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller utført tilsyn /kontroll på ildsted, gassovn, bio-peis, skorstein, pipe eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.3 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, utført arbeid eller vedlikehold ved boligens varmeanlegg (for eksempel varmepumpe, radiatorer, varmekabler, vannbåren varme eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

5.4 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens varmeanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

6.1 Kjenner du til om det er eller har vært tegn på setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (for eksempel sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
6.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak

7.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, vannlekkasje, fuktskader eller andre tegn på utettheter i takkonstruksjonen?	Ja
Beskriv feilen/skaden og omfanget	2026 september. Vannlekkasjonen på veggen i kjøkkenet på grunn av den ødelagt oppvaskemaskinen på oppe etasje. Det ble oppdaget med en gang mens vi pusset opp leilighet, og ble fikset. Skadenummer på Gjensidige er: 89770746,4,
7.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på tak, taknedløp, takrenner eller beslag (for eksempel reparasjoner, vedlikehold eller utskiftninger)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Yttervegg og fasade

8.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Nei, ikke som jeg kjenner til
8.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

9.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen har eller har hatt problemer med drenering, fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til
9.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid ved boligens /eiendommens fuktsikring, drenering, kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Skadedyr

10.1 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i boligen eller på eiendommen, inkludert tilhørende bygninger som bod, garasje eller nærliggende/tilknyttede enheter?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.2 Har konstruksjonen blitt åpnet opp for nærmere undersøkelser?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.3 Kjenner du til om det er har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til skadedyr eller insekter?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

11.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen er eller har vært endret, innredet, ombygget eller utvidet etter opprinnelig byggeår,av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.2 Kjenner du til om boligen eller andre bygninger mangler brukstillatelse eller ferdigattest?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.3 Har eiendommen en utleiedel?	Nei
11.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Omgivelsene

12.1 Kjenner du til om eiendommen er eller har vært utsatt for flom, ras, skred eller lignende, eller om den ligger i et område med slik fare?	Nei, ikke som jeg kjenner til
12.2 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Sameie, Borettslag og Boligaksjeselskap

13.1 Er boligen en del av et sameie, borettslag eller boligaksjeselskap?	Ja, sameie
13.1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller problemer med fukt, vannlekkasje, sopp, råte eller lignende i sameie/borettslaget /boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.2 Kjenner du til uenigheter eller konflikter av noe slag, som du selv eller sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet er innblandet i?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.3 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i bygget eller fellesareal i sameiet/borettslaget /boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold i sameiet /borettslaget/boligaksjeselskapet som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.5 Kjenner du til om det er faste løpende kostnader som faktureres utenfor fellesutgifter i sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

14.1 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.3 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger for boligen/eiendommen?	Ja
Spesifiser hvilke rapporter eller dokumentasjon dette gjelder	Rapportene til Skadene fra Gjensidige.

14.4 Kjenner du til om det er eller har vært skader eller feil på tilbehør som følger med eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.5 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen som kan være relevante for kjøper, utover det du allerede har oppgitt?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Egenerklæringsskjema

Name

Jun Chen

Date

2026-11-01

Identification

bankID Jun Chen

Signicat

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

Schala & Partners avd Sagene AS
Partners Sagene v/Anette Borvik
Maridalsveien 160 A, 0461 OSLO
E-post: ab@schalapartners.no

Deres ref.: 19260301 . Vår ref.: 5862-1-024 Dato: 04.11.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Grønlandshagen
Organisasjonsnr:	982991803
Seksjonseier:	Chen, Jun
Medeier:	
Leilighetsnummer:	024
Adresse:	Smalgangen 15, 0188 OSLO
Seksjonsnummer:	24
Gnr.	230
Bnr.	421

Opplysninger om boligselskapet:

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

Garasje driftes av Linstow Eiendom
Sameiet har egen nett-side www.gronlandshagen.no.
Sameie har inngått avtale om kollektiv levering av internett fra Telia
Fjernvarme og varmtvann til seksjoner avregnes en gang i året, innbetales akonto pr mnd. Alt vil avregnes mot eksisterende eier, det blir opp til eier å gjøre opp med tidligere eier. 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>> Utleie skal alltid godkjennes av styret. Gebyret for utleie av seksjon kr 800 kroner pr. utleieforhold som sendes ut fra styret. Felleskostnadene vil til enhver tid reflektere det kostnadsnivået sameiet har og styret vil med bakgrunn i det beslutte rett nivå for felleskostnader.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 730,18,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto fjernvarme/varmtvann	777,75	
Renovasjon	277,16	
Avsetning vedlikeholdsfond Bolig	258,00	
Felleskost bolig	2 244,90	
Internett	172,38	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 630,-
Fradragsberettigede kostnader:	5,-
Annen formue:	15 692,-
Gjeld:	0,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Trine Normann pr. e-post: tri.normann@gmail.com 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.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

enova

Energiattest



Adresse **Smalgangen 15, 0188 OSLO**	
Dato for energimerking **04.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-379054**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81092834**
Gårdsnummer **230**	Bruksnummer **421**
Seksjonsnummer **24**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1989**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **58,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **58,0 m²**
Oppvarmet etasje **-**	Bygningsmateriale **-**
Oppvarming **-**	
Ventilasjon **-**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **149,88**

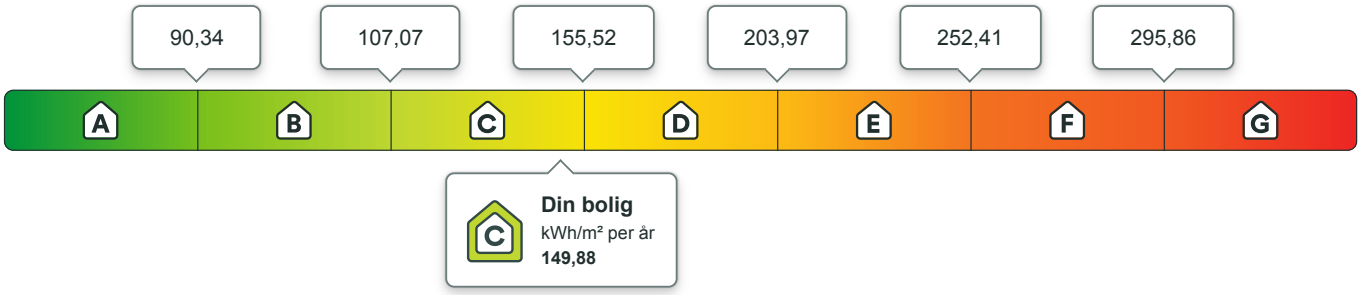
Smalgangen 15, 0188 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
8 693,13	**149,88**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Smalgangen 15, 0188 OSLO

Tiltak

Tiltak 1: Fjernvarme

Etablering av fjernvarme

Tiltak 2: Balansert ventilasjon

Etablering av balansert ventilasjon

Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

Tette diverse luftlekkasjer

Vedlegg til energiattesten: Dokumentasjon av sentrale inndata

Bygningsdata

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	Boligblokk
Bygningstype	Leilighet
Byggeår	1989
Byggstandard	
Byggtype	Eksisterende bygg
TEK standard	Energiregler 2016
Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	8.0.34.07
Produsent / leverandør	SIMIEN AS
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk simulering ihht NS3031:2025
Energirådgiver	
Firma	Obos Prosjekt
Beregningsdato	10.06.2026
Klimainformasjon	
KlimastasjonKilde	CERRA (1991-2020)
Klimastasjon	Oslo
Klimakorreksjonsfaktor	1.00
Årsmiddeltemperatur	7.30 °C
Beskrivelse: Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031:2025 eller andre forhold vedr. beregningene	

Bygningskropp, ventilasjon og internlaster i henhold til tabell T.1 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Areal yttervegger	21,54 m²
Areal tak	0,00 m²
Areal gulv	0,00 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	5,46 m²
Oppvarmet BRA	58,00 m²
Oppvarmet luftvolum	139,00 m³
U-verdi for yttervegger	0,26 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	9,41 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	65,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 h^{-1}
Lekkasjetall dato	—
Total solfaktor for vindu og solskjerming	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Estimert gjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner i oppvarmingssesongen	0 %
Gjennomsnittlig spesifikk vifteeffekt (SFP) i spesifisert driftstid for ventilasjonsanlegget	0,00 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i spesifisert driftstid	1,55 m³/(m²·h)
Spesifikk ventilasjonsluftmengde utenfor spesifisert driftstid	0,00 m³/(m²·h)
VentilasjonsType	CAV
Årlig spesifikt energibehov for belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Belysningstype	Konstant
Årlig spesifikt energibehov for utstyr	17,55 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra utstyr	10,53 kWh/(m²·år)

Årlig spesifikt varmetilskudd fra personer	13,14 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt energibehov fra varmtvann	25,05 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra varmtvann	0,00 kWh/(m²·år)
Resulterende gjenvinningsgrad av varmtvann fra gråvann	0 %
Andel av energibehov til teknisk utstyr som varmtvannstilkoblede hvitevarer kan dekke	0,0 %

Distribusjonssystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Romoppvarming	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,20 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,20 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,60 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonsvarme	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Sirkulasjon varmtvann	
Snitt av lineær U-verdi for sirkulasjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,30 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,20 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Romkjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonskjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)

Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei

Varmesystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Virkningsgrad Varmefaktor	Energidekningsgrad
Sentral varmekilde - Elektrisitet	0,97	100,00 %
		Inndata
Spesifikk installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme		222,41 W/m²
Ekvivalent settpunkttemperatur i drift		21,00 °C
Ekvivalent settpunkttemperatur utenfor drift		19,00 °C

Elektrisitet i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Årsvirkningsgrad for solkraftsystem	0,00 %
Installert effekt på solkraftanlegg (Ppeak)	0,00 kW
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra solkraft	0,00 %
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra vindkraft	0,00 %
Årsgjennomsnittlig virkningsgrad for elektrisitetsproduksjon for kogenerering	0,00
Energidekningsgrad av el-spesifikt energibehov fra kogenerering	0,00 %

Vektingsfaktorer energibærere i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Vektingsfaktor	Klimagassfaktor (CO^2-ekvivalent) g/kWh	Energipris kr/kWh	Annen vekting
Levert Elektrisitet	1,00	395,00	0,80	1,00
Fast biobrensel	0,45	0,00	0,00	0,45
Flytende biobrensel	0,45	0,00	0,00	0,45
Biobrensel i gassform	0,45	0,00	0,00	0,45
Fast fossilt brensel	1,00	0,00	0,00	1,00
Flytende fossilt brensel	1,00	0,00	0,00	1,00
Fossilt brensel i gassform	1,00	0,00	0,00	1,00
Fjernvarme	0,45	85,00	0,70	0,45
Fjernkjøling	0,45	0,00	0,00	0,45
Annen	1,00	0,00	0,00	1,00
Eksportert elektrisitet	0,00	65,00	1,00	0,00

Varmetapsbudsjett i henhold til tabell 3 i NS 3031:2025

	Varmetapspost	Varmetapstall ($W/m^2 \cdot K$)
1	Vegger	0,10
2	Tak	0,00
3	Gulv	0,00
4	Vinduer og dører	0,23
5	Kuldebroer	0,12
	Varmetapstall, transmisjon, sum 1–5	**0,44**
6	Infiltrasjon	0,01
	Varmetapstall, klimaskjerm, sum 1–6	**0,45**
7	Ventilasjon	0,51
	Varmetapstall, totalt, sum 1–7	**0,96**

Energiflyt i henhold til tabell 11 i NS 3031:2025

Energipost	Netto energibehov (beregningspunkt A)	Distribusjons og akkumuleringstap	Brutto energibehov (beregningspunkt B)	SPF	Tilført energi (beregningspunkt C)
	kWh/(m²·år)	kWh/(m²)	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1a Romoppvarming	56,35	14,34	70,69	0,97	72,89
1b Ventilasjonsvarme	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2 Varmtvann	25,05	19,98	45,03	0,97	46,44
3a Romkjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3b Ventilasjonskjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4a Vifter	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4b Pumper	1,61	0,00	1,61	1,00	1,61
5 Belysning	11,40	0,00	11,40	1,00	11,40
6 Teknisk utstyr	17,55	0,00	17,55	1,00	17,55
Totalt	**111,97**	**34,31**	**146,28**	**-**	**149,88**

Levert og eksportert energi henhold til tabell 12.A i NS 3031:2025

	Energikilde	Levert og eksportert energi	Spesifikk levert og eksportert energi
		kWh/år	**kWh/(m²·år)**
Levert energi	1 Levert elektrisitet	8 693	149,88
	2a Levert fast biobrensel	0	0,00
	2b Levert flytende biobrensel	0	0,00
	2c Levert biobrensel i gassform	0	0,00
	2d Levert fast fossilt brensel	0	0,00
	2e Levert flytende fossilt brensel	0	0,00
	2f Levert fossilt brensel i gassform	0	0,00
	3 Levert fjernvarme	0	0,00
	4 Levert fjernkjøling	0	0,00
	5 Andre levert energibærere	0	0,00
	Totalt levert energi, sum 1-5	**8 693**	**149,88**
Eksportert energi	6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Totalt netto levert energi, sum 1-6		**8 693**	**150**

Elektrisk energibudsjett i henhold til tabell 12.B i NS 3031:2025

Elektrisitetsposter	kWh/år	kWh/(m²·år)
1 El-spesifikke energiposter	1 772	30,56
2 Tilført elektrisitet oppvarmingssystem	4 227	72,89
3 Tilført elektrisitet varmtvannssystem	2 693	46,44
4 Tilført elektrisitet kjølesystem	0	0,00
5 Egenprodusert elektrisitet til egenbruk (til fradrag)	0	0,00
Levert elektrisitet, sum 1-5	**8 693**	**149,88**
6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Netto levert elektrisitet, sum 1-6	**8 693**	**149,88**

Klimakorrigert vektet levert energi i henhold til tabell 16 i NS 3031:2025

Energikilde	Klimakorrigert levert- og eksportert energi	Vektingsfaktor	Klimakorrigert vektet levert energi
	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1 Levert elektrisitet	149,88	1,00	149,88
2a Levert fast biobrensel	0,00	0,45	0,00
2b Levert flytende biobrensel	0,00	0,45	0,00
2c Levert biobrensel i gassform	0,00	0,45	0,00
2d Levert fast fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2e Levert flytende fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2f Levert fossilt brensel i gassform	0,00	1,00	0,00
3 Levert fjernvarme	0,00	0,45	0,00
4 Levert fjernkjøling	0,00	0,45	0,00
5 Andre leverte energibærere	0,00	1,00	0,00
6 El-produksjon til eksport (til fradrag)	0,00	0,00	0,00
Totalt, sum 1-6	**149,88**		**149,88**

Grunnlag for energikarakter	Verdi
Spesifikk klimakorrigert vektet levert energi	149,88 kWh/(m²·år)

Ingen målt energibruk rapportert

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5862
SAMEIET GRØNLANDSHAGEN

Velkommen til årsmøte i SAMEIET GRØNLANDSHAGEN

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5862

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

BEBOERMØTE FØR DET DIGITALE MØTET

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

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

Saker til behandling

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

8. Vedlikehold balkonggulv

9. Valg av tillitsvalgte

10. Valg av varamedlem

11. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET GRØNLANDSHAGEN

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret innstiller for at styreleder er den som leder årsmøtet.

Kravet til flertall er: mer enn 50 %.

Forslag til vedtak

Alf-Erik Vollen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Alf-Erik Vollen og Kåre Rognsaa er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

SAK 2. STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2025-2026

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

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

BEBOERMØTE MED ETTERFØLGENDE DIGITALT ÅRSMØTE MED DIGITAL AVSTEMMING.

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

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

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

Krav om fysisk årsmøte?

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

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

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

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

2.1. INFORMASJON OM SAMEIETS DRIFT OG GENERELLE OPPLYSNINGER

2.1.1. STYRETS SAMMENSETNING

Styret har siden årsmøtet 2025 bestått av følgende tillitsvalgte:

Kåre Rognsaa,

Erlend Spilling,

Dan Oliver Engerud Lode

Kaamila Yusuf

Åse Birgitte Kjus Elle og

Alf-Erik Vollen,

2.1.2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET GRØNLANDSHAGEN

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

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

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

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

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

2.1.3. Stiftet – Historie

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

2.1.4. Organisasjon – ansatte.

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

2.1.5. Forretningsførsel og revisjon

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

2.1.6. Kontaktinformasjon – styret og VIBBO

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

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

2.1.7. Utleie – meldeplikt til styret

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

2.1.8. Forsikring

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

2.1.9. Innboforsikring

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

2.1.10. Parkering

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

2.1.11. Vektertjeneste

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

2.1.12. Bredbånd

Sameiet har en kollektiv avtale med Telia vedr bredbånd.

2.2. STYRETS ARBEID SISTE PERIODE

2.2.1. INNLEDNING – OG HOVEDPUNKTER

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

2.2.2. Styremøter

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

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

2.2.3. Styrets informasjon til seksjonseierne – elektronisk informasjon

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

2.2.4. Arbeidsgiveransvaret

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

2.2.5. Økonomisk status og kostnader til prosjekter i 2026

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

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

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

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

2.2.6. Aktuelle vedlikeholdsprosjekter planlagt og/eller under vurdering

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

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

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

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

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

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

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

· Vaske og male paviljong

· Vaske og male papp-huset samt reparere taket.

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

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

· Maling av barnehagegjerdet inn- og utvendig.

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

2.2.7. Heiser og Otis-arbeider

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

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

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

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

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

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

2.2.9. Setninger og andre bygningsmessige utfordringer

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

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

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

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

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

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

2.2.10. Energiavregningen for 2025

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

Generelt om energi og priser i 2025

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

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

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

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

Fordeling og avregning av oppvarming

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

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

Fellesarealer og fellesanlegg

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

2.2.11. Norgespris

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

2.2.12. Tiltak mot kortidsutleie / hotellvirksomhet

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

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

Styret har:

- Sendt informasjonsbrev til alle seksjonseiere.

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

- Meldt saker til Plan- og bygningsetaten.

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

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

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

- Samarbeidet med Obos-advokatene.

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

2.2.13. Kostnadsfordeling bolig – næring – parkering

Vedtektene sier følgende om fordeling av felles kostnader i sameiet:

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

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

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

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

2.2.14. Status på vektertjenesten

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

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

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

Ut fra dette bør kostnadsfordelingen justeres fra 01.01.2025:

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

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

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

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

2.2.15. Lekkasjesikring og vannstoppere

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

2.2.16. Ventilasjonsrens

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

2.2.17. Status IKT – kameraer

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

2.1.18. Samarbeid med Sameiet Tunet

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

2.1.19. Velkomstinformasjon, oppdatert beboerinformasjon og Vibbo

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

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

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

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

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

2.2.20. HMS

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

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

2.2.21. Ombygging av varemottak for Meny

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

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

TAKK FOR SAMARBEIDET

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

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

---

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrehonoraret gjelder for perioden 2025-2026

Styrets innstilling

Forslaget er styrets forslag

Forslag til vedtak

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

Sak 6

Honorar til valgkomiteen.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 7

Drift og vedlikehold av gatevarme og kommunal gågate Smalgangen

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

SAK NR 6. INNKOMNE FORSLAG

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Fremtidig vurdering av ansvar drift og vedlikehold gågate inklusive fjernvarme.

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

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

1. Bakgrunn

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

• mindre deler av utkjøring p-hus

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

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

Sentralt i saken står forholdet mellom:

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

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

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

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

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

• Løpende renhold og avfallshåndtering, samt full vårrengjøring.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Historikk nærings ansvar og kost gågaten fra sameieetablering

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Forventninger til faktaunderlag og juridisk vurdering

7.1.Faktaunderlag

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.2. Juridisk vurdering

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

3. Vurdere relevante forhold fra utarbeidet faktaunderlag.

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

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

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

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

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

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

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

Se vedlegg for ytterligere informasjon i saken.

Styrets innstilling

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

Drift og vedlikehold av gatevarmeanlegget

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

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

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

- hvem som har ansvaret for vedlikehold av gaten.

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

- hvem eier gatevarmeanlegget

- hvem skal betale for kostnader til oppvarming av gaten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

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

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

---

Sak 8

Vedlikehold balkonggulv

Forslag fremmet av:
Kelly på vegne av en seksjonseier

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hei.

Jeg ønsker å komme med forlag om vedlikehold balkonggulvet.

Det gjelder smalgangen 7. Seksjon nr 008

Den er ganske slit plankene som ser ikke bra ut.

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

Jeg har ikke hørt noe om dette.

Hvis membran ikke kan skifter ut nå.

Er det mulig å skifte ut gulvet?

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

Med vennlig hilsen

Kelly på vegner av mine foreldre som bor i leiligheten

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

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

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

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

Forslag til vedtak

Det foreligger ikke et forslag til avstemming.

Vedlegg

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

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

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

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

Innstilling

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

Roller og kandidater

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

- Kåre Rognsaa
  Se valgkomiteens innstilling

Vedlegg

1. Innstilling fra valgkomiteen 2026 ver 1.0.pdf

Sak 10

Valg av varamedlem

Innstilling

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

Roller og kandidater

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

- Sivaeaswaran Sachchinanthasivam
  Se valgkomiteens innstilling

Sak 11

Valg av valgkomite

Forslag fremmet av:
Valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret har ikke kommentar til valgkomiteens innstilling.

Forslag til vedtak

Alle valgkomiteens medlemmer gjenvelges.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i SAMEIET GRØNLANDSHAGEN

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET GRØNLANDSHAGEN.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EWQV4-FLXLV-ZAZW0-DT71C-ENK1P-E4FGN

SAMEIET GRØNLANDSHAGEN
ORG.NR. 982991803, KLIENTNR. 5862

RESULTATREGNSKAP

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

SAMEIET GRØNLANDSHAGEN
ORG.NR. 982991803, KLIENTNR. 5862

BALANSE

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

Oslo, 10.04.2026
Styret i Sameiet Grønlandshagen

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

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE 5
STYREHONORAR

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

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE 9
ENERGI/FYRING

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

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER
Kameraanlegg

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-28 750**

NOTE 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE 15
INNESTÅENDE I ANDRE BANKER

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

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

Pensjonsfond 01.01.2025	**201 007**

Inngående balanse innskuddsfond	17 618	
Utbetaling i år	-1 743	
		15 875
Inngående balanse premiefond	183 389	
Utbetaling i år	-33 466	
		149 923
Pensjonsfond 31.12.2025		**165 798**

Totale utbetalinger/pensjonskostnader 31.12.2025	**-35 209**

NOTE 16
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

NOTE 17
ENERGIAVREGNING FJERNVARME

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

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

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

NOTE 18
ENERGIAVREGNING STRØM

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

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

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

NOTE 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

AVTALE OM RETT TIL UTVIDELSE AV VARERAMPE

1. Bakgrunn

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

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

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

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

2. Beskrivelse av Tiltaket

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Betingelser for gjennomføring av Tiltaket og disposisjonsretten

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

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

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

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

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

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

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

5. Signatur

Denne avtalen er signert elektronisk.

For Grønland Torg parkering AS:

_____

For Sameiet Grønlandshagen:

_____

For Grønland Eiendomssenter AS:

_____

BILAG 1:

GRØNLAND BILPARK AS (GBAS)

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

1. **Arealer med blått.**

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

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

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

2. **Arealer merket med grønt.**

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

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

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

3. **Arealer merket med gult.**

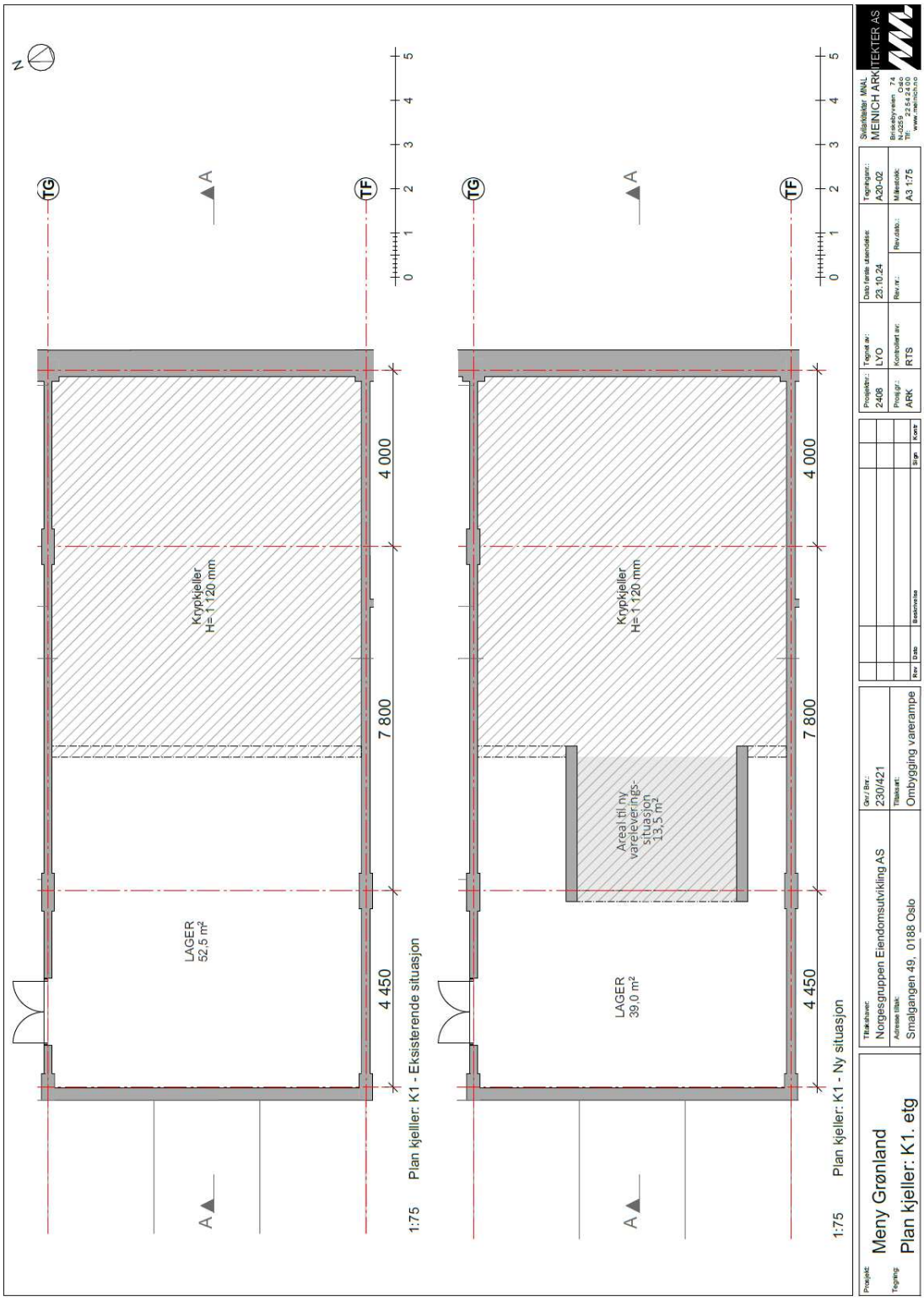
Dette er arealer på øvre plan som eies av Grønland Torg Servicesentral og som opprinnelig var disponert til 3 parkeringsplasser. Arealet er nå bygget om til bod som disponeres av Vaterland Næringsutvikling AS. Etter avtale med GrønlandBilpark AS disponerer Servicesentralen vederlagsfritt 3 andre parkeringsplasser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

Oslo, den 1. desember 1994

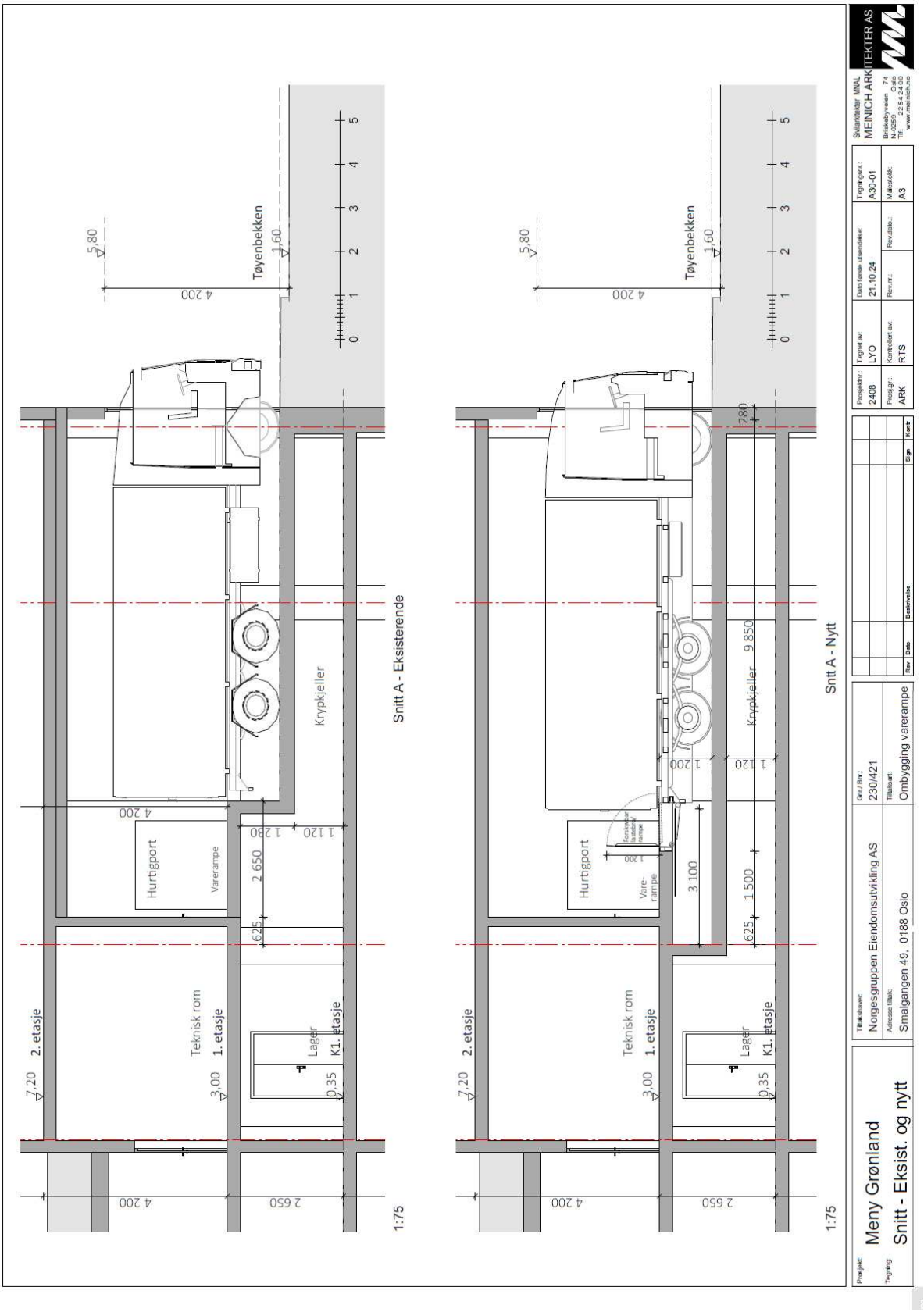
Grønland Bilpark AS

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

BILAG 2:

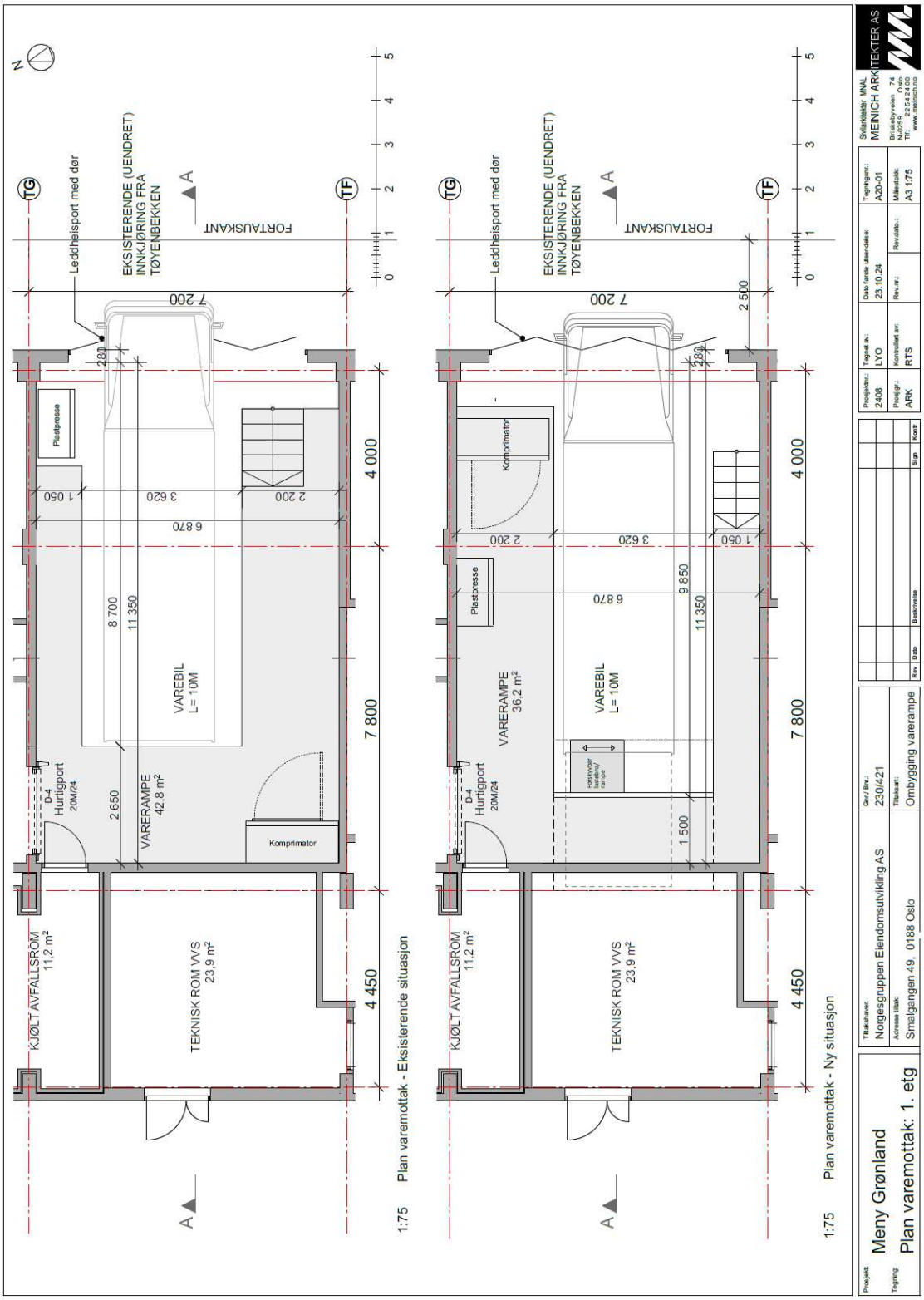

N
TG
TF
A
Krypkjeller
H= 1 120 mm
LAGER
52,5 m²
4 000
7 800
4 450
0 1 2 3 4 5
1:75 Plan kjeller: K1 - Eksisterende situasjon
Areal til ny
vareleverings-
situasjon
13,5 m²
LAGER
39,0 m²
1:75 Plan kjeller: K1 - Ny situasjon
Prosjekt: Meny Grønland
Tegning: Plan kjeller: K1. etg
Tiltakshaver: Norgesgruppen Eiendomsutvikling AS
Adresse tiltak: Smalgangen 49, 0188 Oslo
Gnr./ Bnr.: 230/421
Tiltakstart: Ombygging vareramper
Rev Dato Beskrivelse Sign Kontr
Prosjektnr.: 2408
Prosj.gr.: ARK
Tegnet av: LYO
Kontrollert av: RTS
Dato første utgivelse: 23.10.24
Rev.nr.: Rev.dato.:
Tegningsnr.: A20-02
Målestokk: A3 1:75
Sivilarkitekter MNAL
MEINICH ARKITEKTER AS
Briskebyveien 7 A
N-0263 Oslo
Tlf.: 22 54 94 90
www.meinich.no

BILAG 3:



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

BILAG 4:



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

Deltakere

REALKAPITAL Norge

GRØNLAND EIENDOMSSENTER AS 977085764 Norge

Signert med Norsk BankID

2026-05-11 11:03:40 UTC

Undertegner

Dato

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

Andreas Jansen
aj@realkapitalinvestor.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.1.93.23

GRØNLAND TORG PARKERING AS 992741686 Norge

Signert med Norsk BankID

2026-05-13 07:10:09 UTC

Undertegner

Dato

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

Andreas Hellstrøm
anh@linstow.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 51.175.133.189

Signert med Norsk BankID

2026-05-13 08:59:06 UTC

Undertegner

Dato

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

Knut Løken
knut.loken@linstow.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.1.24.196

SAMEIET GRØNLANDSHAGEN 982991803 Norge

Signert med Norsk BankID

2026-05-13 12:00:27 UTC

Undertegner

Dato

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

Alf-Erik Vollen
Styreleder
vollen@advokatfirmavollen.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 109.74.185.52

Signert med Norsk BankID

2026-05-18 10:00:08 UTC

Undertegner

Dato

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

Kåre Rognsaa
Styremedlem
kare.rognsaa@gjensidige.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 139.112.164.41

4056170[illegible]

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

Dato: 02.11.2007

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

AVTALE SMALGANGEN

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

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

Med vennlig hilsen

Tom Kristoffersen
seksjonsleder

Joakim Hjertum
områdeansvarlig

Samferdselsetaten
Postadresse:
Postboks 6703 Etterstad
0609 OSLO

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 30 09

Bankgiro: 6004.06.55045
Org.nr:NO 976 062 035

E-post: postmottak@sam.oslo.kommune.no
Internett: http://www.sam.oslo.kommune.no

Vedlegg 4 415617Oslo kommune - Vedlikeholdsavtale - 29-09-2008 (002).pdf

AVTALE

mellom

Oslo Kommune, Samferdselsetaten

(heretter kalt SAM)

og

Grønlands Torg Drift Næring AS

(heretter kalt GTDN)

Drift og vedlikehold av offentlig trafikkområde ved Grønlands Torg.

1. BAKGRUNN

Gågaten "Smalgangen" er regulert til offentlig bruk.

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

2. OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE

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

2.1. Vedlikehold

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

2.2. Gaterenhold, tømming av papirkurver

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

2.3. Snørydding

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

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

Vedlegg 4 4256\70Oslo kommune - Vedlikeholdsavtale - 29-09-2008 (002).pdf

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

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

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

2.4. Gatemøbler

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

2.5. Grøntvedlikehold

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

3. REFUSJON FRA SAM

3.1. Generelt

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

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

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

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

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

4356172 Oslo kommune - Vedlikeholdsavtale - 29-09-2008 (002).pdf

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

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

3.2. Vedlikehold av gater

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

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

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

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

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

3.3. Feiing og tømming av papirkurver

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

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

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

3.4. Snørydding

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

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

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

Vedlegg 4 4456170Oslo kommune - Vedlikeholdsavtale - 29-09-2008 (002).pdf

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

4. IKRAFTTREDELSE OG OPPSIGELSE

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

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

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

5. TVIST

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

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

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

I tilfelle av søksmål er Oslo verneting.

6. AVTALEN

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

Oslo 26/9-08

Oslo Kommune

Grønlands Torg Drift Næring AS

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

REGULERINGSKART SMALGANGEN

Vedlegg 1

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

AREALBEREGNING SMALGANGEN

Vedlegg 2

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

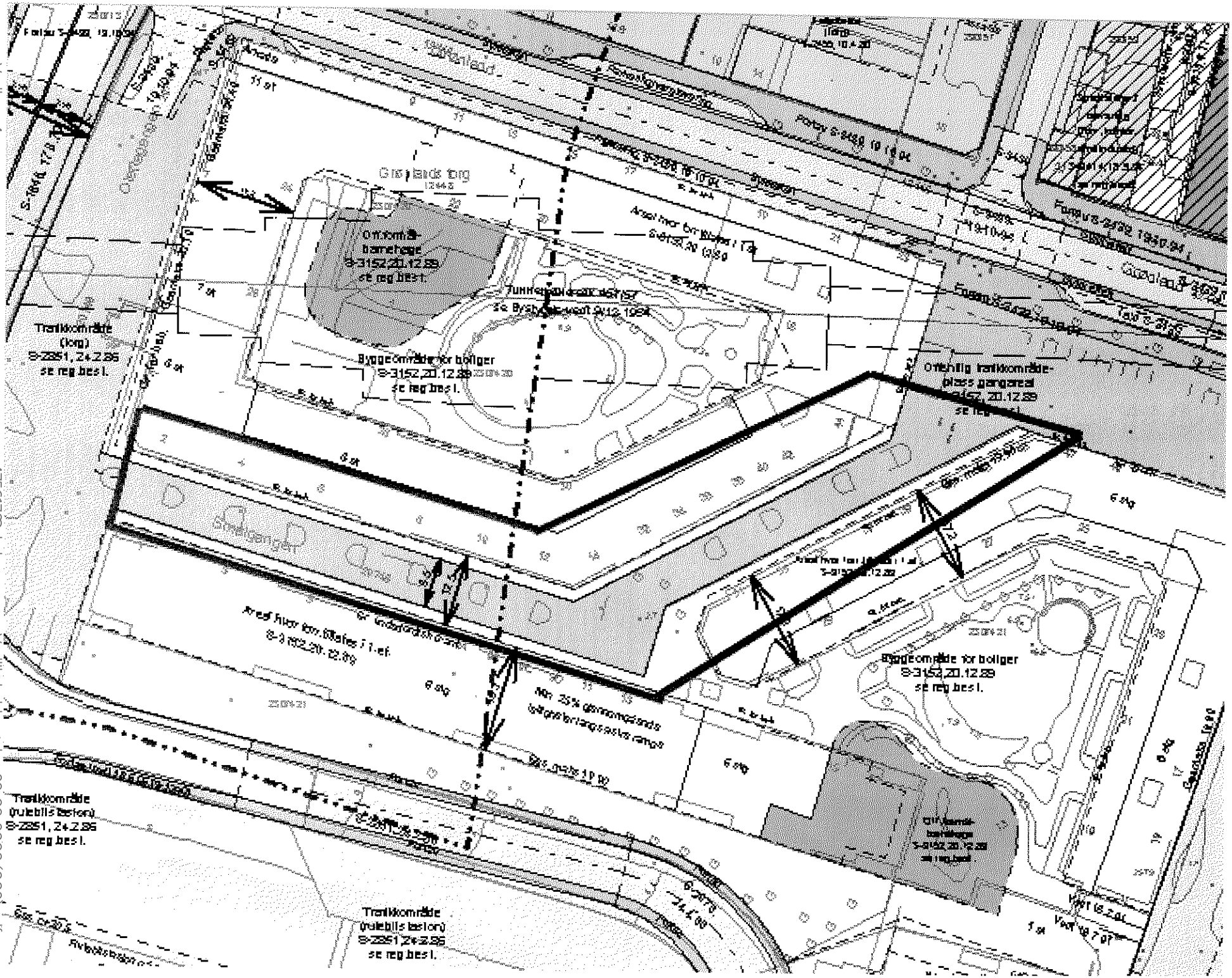
Smalgangen:

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

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

Refusjon fra Oslo Kommune, Samferdselsetaten:

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



Vedlegg 4
4756170Oslo kommune - Vedlikeholdsavtale - 29-09-2008 (002).pdf

Årsmøtesak: Drift og vedlikehold av gatevarme og kommunal gågate Smalgangen

1. Bakgrunn

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

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

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

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

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

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

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

Sentralt i saken står forholdet mellom:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Historikk nærings ansvar og kost gågaten fra sameieetablering

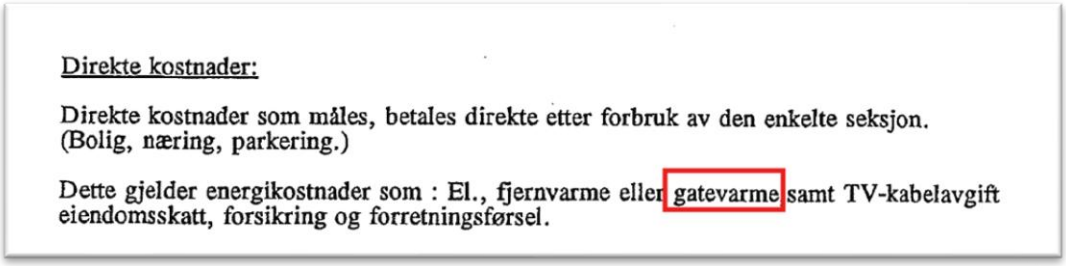
Nedenfor oppsummeres den historikk vi som forslagsstillere foreløpig har klart å finne tilbake til.

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

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

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

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



Direkte kostnader:

Direkte kostnader som måles, betales direkte etter forbruk av den enkelte seksjon. (Bolig, næring, parkering.)

Dette gjelder energikostnader som : El., fjernvarme eller gatevarme samt TV-kabelavgift eiendomsskatt, forsikring og forretningsførsel.

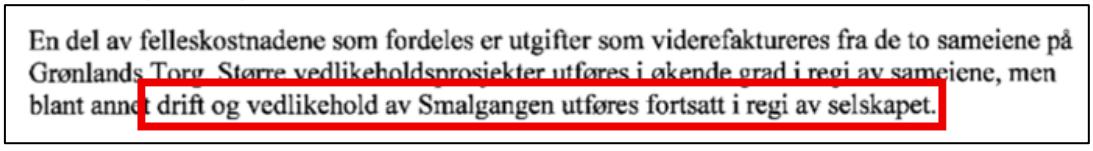
Fordelingsnøkkel (2004) forretningsfører USBL for begge sameier i GTSS-perioden viser hvordan gatevarme fordeles 100 % på næring igjen fordelt mellom sameiene (52,89 % Grønlandshagen og 47,11 % Grønlandstunet) (utdrag):

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

7. Forventninger til faktaunderlag og juridisk vurdering

7.1.Faktaunderlag

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

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

7.2. Juridisk vurdering

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

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

Forslag til vedtak

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

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

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

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

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

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

VEDTEKTER
SAMEIET GRØNLANDSHAGEN

Innhold

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

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

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

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

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

VI. Kameraovervåking 10
§ 18 Kameraovervåking av fellesarealer 10

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

I. Innledning

§ 1. Navn

Sameiets navn er *Sameiet Grønlandshagen*.

§ 2. Sameiet

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

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

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

II. Tillitsverv

§ 3. Styret

Sameiet ledes av et styre. Styret består av leder, 3 – 5 medlemmer. -

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styremedlemmer velges for 2 år av gangen. Styrets leder velges særskilt av årsmøtet. Styret konstituerer seg selv og beslutter om de skal ha en nestleder. Bare myndige og fysiske personer kan være styremedlemmer.

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

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

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

Styremøter

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

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

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

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

Styrets oppgaver

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

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

Representasjon

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

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

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

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

Sameiet forpliktes av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

Habilitet styremedlemmer

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

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

Det enkelte styremedlem har selv ansvaret for egen habilitet og plikter å si fra dersom det kan foreligge grunn til å reise spørsmål ved egen eller andres habilitet. Dersom det reises tvil om et styremedlems habilitet, skal

spørsmålet avgjøres av styret selv innen rammene av de regler som gjelder, om ikke vedkommende selv fratrer. Den som påstås inhabil, skal ikke selv delta i avgjørelsen.

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

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

§ 4. Valgkomitéen

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

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

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

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

Dersom andre kandidater foreslås i møtet, må det dokumenteres at de er forespurt og villige til å påta seg tillitsvervet før gjennomføring av valget.

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

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

III. Årsmøter

§ 5. Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

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

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

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

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

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

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

§ 6. Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

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

§ 7. Saksbehandling på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

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

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

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

§ 8. Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

Seksjonseiers habilitet

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

Stemmeregler

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

Flertallskrav og særlige begrensninger i årsmøtets myndighet

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

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

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

IV. Særlig ansvar

§ 9. Råderett og bruk

Råderett

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

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

Bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 10. Vedlikehold

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

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

Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

Seksjonseier må videre sørge for følgende

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Særlige presiseringer vedlikeholdsansvar

Følgende vedlikeholdsplikter presiseres særskilt:

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

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

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

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

§ 11. Ordensregler

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

§ 12. Fellesutgifter

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 13. Mindretallsvern

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

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

V. Arealbruk

§ 14. Barnehage

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

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

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

§ 15. Næringsarealer

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

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

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

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

§ 16. Parkeringsarealer

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

Eieren av parkeringsseksjonen har følgende forpliktelser:

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

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

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

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

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

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

§ 17. Gangarealer

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

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

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

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

Utnyttelsen av arealet må ikke skje foran oppgangenes inngangspartier.

VI. Kameraovervåking

§ 18 Kameraovervåking av fellesarealer

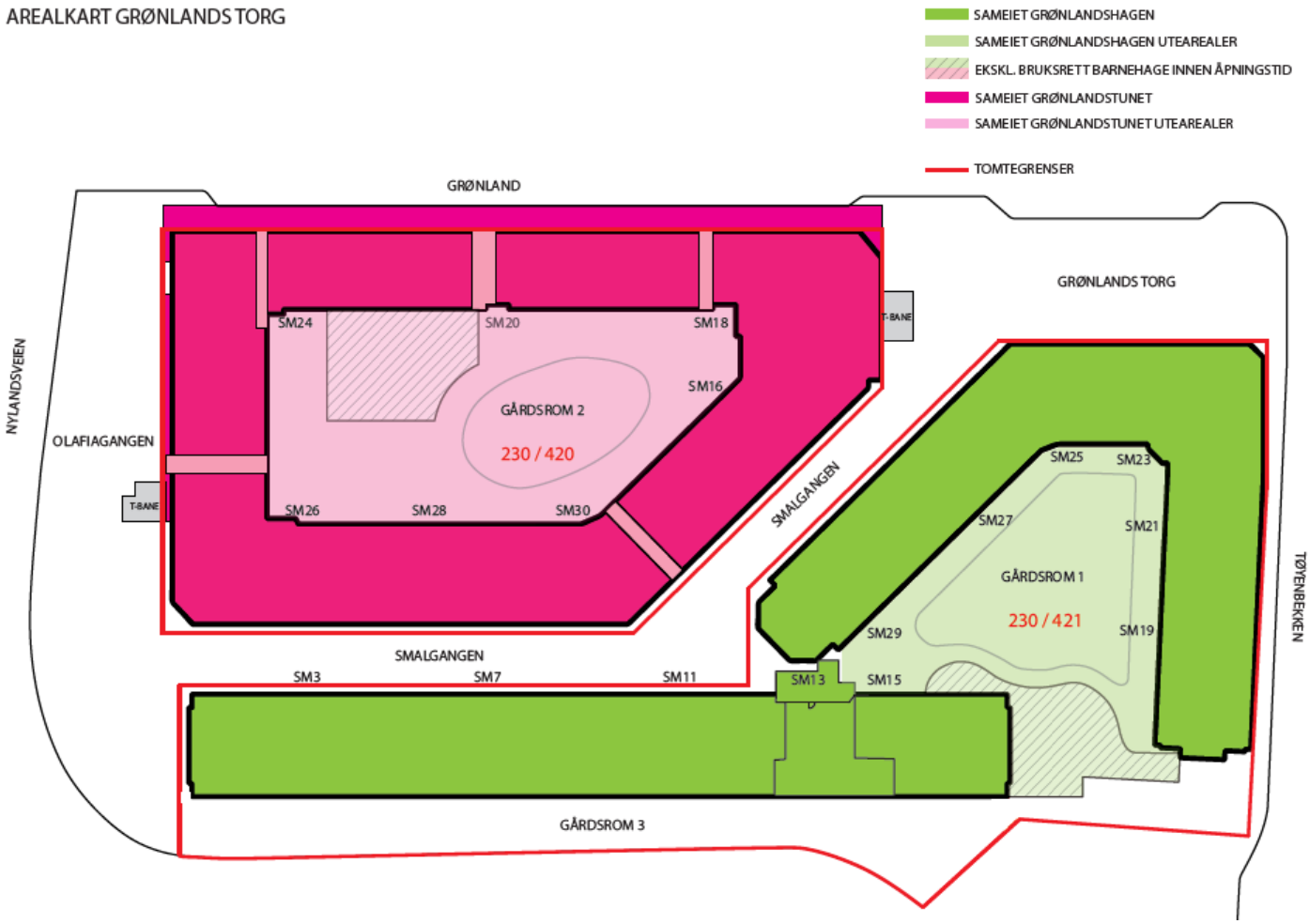
Styret i sameiet kan iverksette kameraovervåking av fellesarealene i det omfang det finner nødvendig. Overvåkingen skal følge gjeldende lov og regelverk.

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

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

VII. Vedlegg

Vedlegg A: Kartskisse Grønlands Torg



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

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

Vedlegg B: Oversikt sameieseksjoner/sameiebrøk

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

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

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

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

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

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

Type:
B = Boligseksjon
N = Næringsseksjon

**) Sameieseksjon 310 inngår ikke i sameiebrøk.*

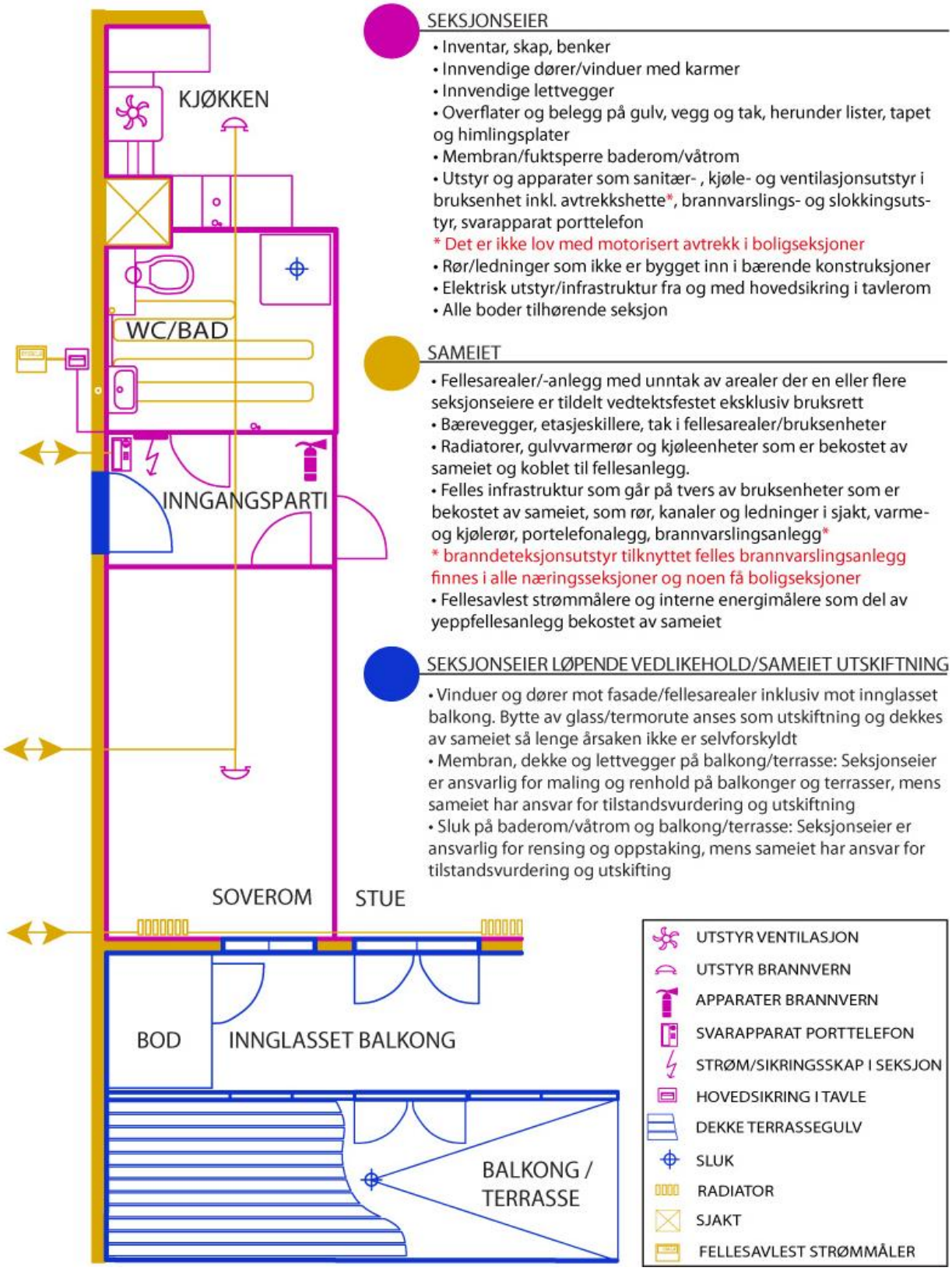
Areal bolig	***19 593***	***19 593***
Areal næring	***4 319***	***3 475***
Areal p-hus	***17 223***	***5 053***
Areal totalt	***41 135***	***28 121***

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

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

Vedlegg C: Sameiets og seksjonseiers vedlikeholdsansvar

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



SEKSJONSEIER

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

* Det er ikke lov med motorisert avtrekk i boligseksjoner

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

SAMEIET

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

* branndeteksjonsutstyr tilknyttet felles brannvarslingsanlegg finnes i alle næringsseksjoner og noen få boligseksjoner

- Fellesavlest strømmålere og interne energimålere som del av yeppfellesanlegg bekostet av sameiet

SEKSJONSEIER LØPENDE VEDLIKEHOLD/SAMEIET UTSKIFTNING

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

Innstilling fra valgkomitéen i Sameiet Grønlandshagen

Valgkomitéen
Valgkomitéen har i perioden bestått av Karen Breen, Cathrin Sundvall og Sonja B. Myhre. Alle medlemmene er seksjonseiere. Karen har mange års erfaring fra styrearbeid og valgkomité både i Grønlandshagen og Grønlandstunet. Cathrin har bodd i sameiet siden 1992 og har 16 års erfaring fra styrearbeid i sameiet både som styremedlem og styreleder. Sonja har bodd i sameiet i 20 år og har erfaring fra styrearbeid i Norges Bank. Valgkomitéen velges for ett år om gangen.

Valgkomitéens arbeid
Invitasjon til å melde interesse til styreverv ble sendt ut via Vibbo 5. januar med frist for tilbakemelding 31. januar. Alle intervjuer er gjennomført i februar med fysiske møter på møterommet i Smalgangen 13. Valgkomitéen har hatt samtaler med alle nåværende styremedlemmer. Vedtektene gir rom for fleksibelt antall styremedlemmer. Vi har i vår vurdering vektlagt viktigheten av at styret skal bestå av seksjonseiere og primært de som bor i sameiet. Basert på tilbakemeldinger vi har fått fra nåværende styre, samt egen erfaring fra styret i sameiet innstiller vi på at antall medlemmer totalt i styret reduseres til fem medlemmer, styreleder og fire styremedlemmer. Vi foreslår i tillegg å supplere styret med et varamedlem. Dette gir mulighet for å bygge kompetanse med tanke på rekruttering til fremtidige styrer samt sikre kontinuitet i styrearbeidet.

Styrets oppgaver
I henhold til eierseksjonsloven § 57 skal styret sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

Dagens styre:

Styreleder	Alf Erik Vollen	Innleid advokat, ikke på valg
Styremedlem	Oliver Lode	Seksjonseier bolig, ikke på valg
Styremedlem	Kaamila Yusuf	Beboer bolig, ikke på valg
Styremedlem	Kåre Rognsaa	Seksjonseier bolig, **på valg**
Styremedlem	Åse Birgitte Elle	Representant fra næringsseksjonene, ikke på valg
Styremedlem	Erlend Spilling	Representant fra næringsseksjonene, **på valg**

Valgkomiteens vurdering

Kåre Rognsaa
Kåre har vært styremedlem i 2 perioder og ønsker gjenvalg. Han bor i Smalgangen 23 og er ansatt i Gjensidige der han jobber med IT. Hans kompetanse er verdifull for sameiet og hans hovedoppgaver er også knyttet til IT, herunder kameraovervåking i tillegg til løpende driftsoppgaver.

Kåre ønsker videre engasjement i styret og innstilles til en ny periode.

Erlend Spilling
Valgkomitéen sin vurdering er at det ikke er behov for to representanter fra næring. Dette er i tråd med tilbakemelding fra nåværende styre vedrørende antall styremedlemmer og i henhold til signaler som kandidaten selv har gitt. Erlend innstilles ikke videre.

Sivaeaswaran Sachchinanthasivam
Kandidaten eier to leiligheter i Smalgangen 3 og bor selv i den ene med kone og to barn. Han er elektroingeniør og jobber som tekniker på Ullevål sykehus. Han har erfaring fra fagforeningsarbeid da han var ansatt i Bravida.

Sivaeaswaran innstilles som varamedlem for 1 år.

Valgkomitéen
Som medlemmer av Valgkomiteen frem til neste årsmøte foreslås en videreføring av dagens valgkomité, Karen Breen, Sonja E Blichfeldt Myhre og Cathrin Sundvall. Alle ønsker gjenvalg.

Valgkomiteens innstilling

Rolle	Navn	Funksjonstid	Kommentar
Styremedlem	Kåre Rognsaa	2 år	Gjenvalg
Varamedlem	Sivaeaswaran Sachchinanthasivam	1 år	Ny
Valgkomité	Karen Breen	1 år	Gjenvalg
Valgkomité	Sonja E Blichfeldt Myhre	1 år	Gjenvalg
Valgkomité	Cathrin Sundvall	1 år	Gjenvalg

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 27.05.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 30.05.26
Selskapsnummer: 5862 **Selskapsnavn:** SAMEIET GRØNLANDSHAGEN

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Alf-Erik Vollen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Alf-Erik Vollen og Kåre Rognsaa er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

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

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

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

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Honorar til valgkomiteen.

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

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Drift og vedlikehold av gatevarme og kommunal gågate Smalgangen

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

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Vedlikehold balkonggulv

Det foreligger ikke et forslag til avstemming.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Kåre Rognsaa

Sak 10 Valg av varamedlem

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Sivaeaswaran Sachchinanthasivam

Sak 11 Valg av valgkomite

Alle valgkomiteens medlemmer gjenvelges.

☐ For

☐ Mot

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET GRØNLANDSHAGEN

Organisasjonsnummer: 982991803
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 27. mai kl. 21:00 til 30. mai kl. 21:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 119.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret innstiller for at styreleder er den som leder årsmøtet.

Kravet til flertall er: mer enn 50 %.

> **Forslag til vedtak:**
> Alf-Erik Vollen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **100**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

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

> **Forslag til vedtak:**
> Alf-Erik Vollen og Kåre Rognsaa er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **95**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **93**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **24**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

SAK 2. STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2025-2026

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

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

BEBOERMØTE MED ETTERFØLGENDE DIGITALT ÅRSMØTE MED DIGITAL AVSTEMMING.

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

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

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

Krav om fysisk årsmøte?

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

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

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

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

2.1. INFORMASJON OM SAMEIETS DRIFT OG GENERELLE OPPLYSNINGER

2.1.1. STYRETS SAMMENSETNING

Styret har siden årsmøtet 2025 bestått av følgende tillitsvalgte:

Kåre Rognsaa,

Erlend Spilling,

Dan Oliver Engerud Lode

Kaamila Yusuf

Åse Birgitte Kjus Elle og

Alf-Erik Vollen,

2.1.2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET GRØNLANDSHAGEN

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

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

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

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

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

2.1.3. Stiftet – Historie

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

2.1.4. Organisasjon – ansatte.

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

2.1.5. Forretningsførsel og revisjon

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

2.1.6. Kontaktinformasjon – styret og VIBBO

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

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

2.1.7. Utleie – meldeplikt til styret

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

2.1.8. Forsikring

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

2.1.9. Innboforsikring

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

2.1.10. Parkering

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

2.1.11. Vektertjeneste

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

2.1.12. Bredbånd

Sameiet har en kollektiv avtale med Telia vedr bredbånd.

2.2. STYRETS ARBEID SISTE PERIODE

2.2.1. INNLEDNING – OG HOVEDPUNKTER

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

2.2.2. Styremøter

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

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

2.2.3. Styrets informasjon til seksjonseierne – elektronisk informasjon

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

2.2.4. Arbeidsgiveransvaret

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

2.2.5. Økonomisk status og kostnader til prosjekter i 2026

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

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

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

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

2.2.6. Aktuelle vedlikeholdsprosjekter planlagt og/eller under vurdering

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

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

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

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

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

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

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

· Vaske og male paviljong

· Vaske og male papp-huset samt reparere taket.

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

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

· Maling av barnehagegjerdet inn- og utvendig.

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

2.2.7. Heiser og Otis-arbeider

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

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

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

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

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

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

2.2.9. Setninger og andre bygningsmessige utfordringer

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

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

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

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

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

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

2.2.10. Energiavregningen for 2025

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

Generelt om energi og priser i 2025

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

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

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

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

Fordeling og avregning av oppvarming

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

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

Fellesarealer og fellesanlegg

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

2.2.11. Norgespris

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

2.2.12. Tiltak mot kortidsutleie / hotellvirksomhet

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

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

Styret har:

- Sendt informasjonsbrev til alle seksjonseiere.

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

- Meldt saker til Plan- og bygningsetaten.

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

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

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

- Samarbeidet med Obos-advokatene.

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

2.2.13. Kostnadsfordeling bolig – næring – parkering

Vedtektene sier følgende om fordeling av felles kostnader i sameiet:

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

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

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

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

2.2.14. Status på vektertjenesten

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

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

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

Ut fra dette bør kostnadsfordelingen justeres fra 01.01.2025:

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

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

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

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

2.2.15. Lekkasjesikring og vannstoppere

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

2.2.16. Ventilasjonsrens

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

2.2.17. Status IKT – kameraer

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

2.1.18. Samarbeid med Sameiet Tunet

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

2.1.19. Velkomstinformasjon, oppdatert beboerinformasjon og Vibbo

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

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

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

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

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

2.2.20. HMS

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

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

2.2.21. Ombygging av varemottak for Meny

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

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

TAKK FOR SAMARBEIDET

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

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets årsberetning tas til orientering. Årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **83**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **34**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Styrehonoraret gjelder for perioden 2025-2026

Styrets innstilling
Forslaget er styrets forslag

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

Antall stemmer for vedtaket: **82**
Antall stemmer mot vedtaket: **9**
Antall blanke stemmer: **28**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Honorar til valgkomiteen.

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

> **Forslag til vedtak:**
> Godtgjørelse til valgkomiteen foreslås satt til kr 15 000 til intern fordeling.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **73**
Antall stemmer mot vedtaket: **19**
Antall blanke stemmer: **27**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Drift og vedlikehold av gatevarme og kommunal gågate Smalgangen

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

SAK NR 6. INNKOMNE FORSLAG

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Fremtidig vurdering av ansvar drift og vedlikehold gågate inklusive fjernvarme.

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

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

1. Bakgrunn

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

• mindre deler av utkjøring p-hus

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

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

Sentralt i saken står forholdet mellom:

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

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

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

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

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

• Løpende renhold og avfallshåndtering, samt full vårrengjøring.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Historikk nærings ansvar og kost gågaten fra sameieetablering

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Forventninger til faktaunderlag og juridisk vurdering

7.1.Faktaunderlag

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.2. Juridisk vurdering

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

3. Vurdere relevante forhold fra utarbeidet faktaunderlag.

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

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

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

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

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

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

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

Se vedlegg for ytterligere informasjon i saken.

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

Drift og vedlikehold av gatevarmeanlegget

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

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

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

- hvem som har ansvaret for vedlikehold av gaten.

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

- hvem eier gatevarmeanlegget

- hvem skal betale for kostnader til oppvarming av gaten

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

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

Gaten er kommunal. Se vedlagte avtale med Oslo kommune. Det betyr at Oslo kommune betaler hva Oslo kommune normalt setter av til drift og vedlikehold/rydding og strøing av gaten. Kommunens utgangspunkt er en vanlig kommunal gate med asfalt og effektiv drift. Smalgangen er ikke en "vanlig" kommunal gate. Den er adkomstområdet til de som bor i sameiene Grønlandshagen og Grønlandstunet. Men samtidig er gaten et sammenhengende fortau som betjener både boende og alle næringsseksjonene.

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

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

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

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

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

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **86**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **28**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Vedlikehold balkonggulv

Fremmet av: Kelly på vegne av en seksjonseier

Hei.

Jeg ønsker å komme med forlag om vedlikehold balkonggulvet.

Det gjelder smalgangen 7. Seksjon nr 008

Den er ganske slit plankene som ser ikke bra ut.

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

Jeg har ikke hørt noe om dette.

Hvis membran ikke kan skifter ut nå.

Er det mulig å skifte ut gulvet?

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

Med vennlig hilsen

Kelly på vegner av mine foreldre som bor i leiligheten

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det foreligger ikke et forslag til avstemming.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **48**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **67**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Valg av tillitsvalgte

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

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

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

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Kåre Rognsaa (85 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kåre Rognsaa

10. Valg av varamedlem

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

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Sivaeaswaran Sachchinanthasivam (79 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Sivaeaswaran Sachchinanthasivam

11. Valg av valgkomite

Fremmet av: Valgkomiteen

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

Styrets innstilling
Styret har ikke kommentar til valgkomiteens innstilling.

> **Forslag til vedtak:**
> Alle valgkomiteens medlemmer gjenvelges.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **72**
Antall stemmer mot vedtaket: **14**
Antall blanke stemmer: **33**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**



ORDENSREGLER
GRØNLANDSHAGEN

Innhold

1. Generelt
1.1. Formål
1.2. Plikter og håndheving

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

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

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

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

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

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

1. Generelt

1.1. Formål

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

1.2. Plikter og håndheving

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

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

2. Ny seksjonseier/leietaker

2.1. Salg/utleie

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

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

2.2. Skilting

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

3. Flytting & Transport

3.1. Flytting, heisbruk og tralleutlån

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

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

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

3.2 Parkering og sykler

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

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

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

4. Miljø & Sikkerhet



4.1. Ro og orden

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

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

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

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

4.2. Dører/porter/vinduer



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

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

4.3. Besøk og ukjente

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

4.4. Skader og forsikring

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

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

4.5. Barn og lek

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

4.6. Dyrehold

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

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

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

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

4.7. Grilling og røyking

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

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

4.8. Antenner og paraboler

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

4.9. Markiser, blomsterkasser m.v.

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

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

4.10. Oppheng av tøy / risting matter

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

4.11. Flagging

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

5. Avfall & Oppbevaring

5.1. Hensetning i fellesareal

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

5.2. Avfallshåndtering bolig

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Lagring/mellomlagring

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

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

6. Egenkontroll seksjon

6.1. Indre vedlikehold

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

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

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

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

6.2. Brannvern og el-anlegg



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

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

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

6.3. Energimåling

Strømmålere skal ikke byttes ut uten tillatelse fra styret.

6.4. Fjernvarme og vann

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

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

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

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

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

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



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

6.5. Ventilasjon/inneklima

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



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

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

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

Utlufting: Luft kort og effektivt i stedet for å la vinduet stå på gløtt. Da unngår du nedkjøling av gulv, tak og vegger. Utlufting til oppgangen via entrédør er ikke lov. Matlaging må ikke forårsake matos ut i oppgang.

6.6. Snø/is/drenering balkong/terrasse/tak

Beboer er ansvarlig for å holde avløp på balkong/terrasse åpne slik at de er frie for is og snø når mildværet kommer, og når det er mye nedbør. Ved behov må beboer sørge for snømåking og en kan låne spade av sameiet. Istapper må fjernes på forsvarlig måte utenfor egen seksjon grunnet faren for fotgjengere m.v. – om nødvendig kontakt vaktmester. Vekter kan bistå med sikring på bakkeplan.

6.7. Innglasset balkong (vinterhage)

Innglasset balkong med yttertak må ikke oppvarmes vinterstid da det fører til isdannelse som kan være til stor fare for fotgjengere i tillegg til lekkasjer via fuging/tetting. Videre medfører det byggetekniske problemer over tid og fare for råte, mugg og sopp. Det må ikke innredes med materialvalg som er ømfintlig for fukt/kondens.

7. Særskilte regler næring

7.1. Orden næringsarealer

Gatearealet skal holdes ryddig, rent og tiltalende. Lokaler, utstyr, varer inne/ute og uteservering må ikke benyttes på noen måte som er sjenerende for utleier, leietakere, beboere eller kunder/besøkende. Leietaker er ansvarlig for god orden og rengjøring av lokale, lagre m.v.

7.2. Vareeksponering/uteservering

All utplassering skal fremtre som ren, ryddig og stilren og bære preg av utstilling og ikke oppbevaring. Vareeksponering er kun tillatt med eget vareutvalg, og kan ikke lånes/leies videre til andre. Eksponering i regi av leverandører skal godkjennes av senterleder. Varer som utstilles/selges ute må ikke avvike fra utvalg i forretning.

Vareeksponering/uteservering ute skal kun skje innenfor oppgitte yttergrenser da gaten er av varierende bredde for å sikre ferdsel for fotgjengere og syklister, samt påbudt bredde for nødutrykning som brann, sykebil o.l.:

Smalgangen 1-13 (fra Olafigangen til P-husinngang)	*Maksimum 1.50 m ut fra veggliv (i 2 meters belte).*
Smalgangen 31-45 (Smalgangen Spiseri og veggen videre)	*Maksimum 1.50 m ut fra veggliv (i 2 meters belte).*
Smalgangen 44 (Frukt & Grønt Beirut Kebab)	*Maksimum 1,20 m ut fra veggliv (i 2 meters belte).*
Grønland 2-23 (Bobs Pub – Apotek 1)	*Ingen varer/uteservering tillatt på fortauet.*
Olafiagangen	*Ingen bruksrett i 2 meters belte, søknadspliktig sameie)*

Vareeksponering/uteservering (bruksrett) i Smalgangen til hver side kan kun skje frem til hver av seksjonens ytterkanter. Utrykningskjøretøy krever 3,5 m fri bredde, 4 m i høyden og 13 m svingradius, eksempelvis må ikke markiser skape hindringer. Politivedtekter Oslo skal følges og omhandler blant anne følgende rundt hindringer og fremkommelighet: «Eier av bygning eller grunn mot offentlig sted har plikt til å sikre ferdsel uten hinder av gjenstander eller lignende på eller ut over fortau langs eiendommen».» Nevnte arealer med en viss ferdsel anses juridisk som offentlig sted selv om de inngår i sameiers fellesareal og kan dermed for gitte forhold også følges opp av det offentlige både ovenfor den enkelte forretning og sameiet.

Søknad om uteserveringer som utvidelse av eksisterende virksomhet forelegges styret for uttalelsene og utleier for godkjenning og som grunnlag for søknader til det offentlige. Uteserveringer skal ha god estetisk standard og bildeunderlag forelegges sammen med søknad. Midlertidige uteserveringer kan utgjøre maksimalt 20 % av plassene innendørs og alle møbler mv. skal tas inn ved stengetid, Permanente uteserveringer skal godkjennes av Plan og Bygg, eventuelt også Bymiljøetaten.

7.3. Bruk av offentlig grunn - midtrabatt Smalgangen, torgplassen (ved Meny) og Olafiagangen

Bruk til vareeksponering og midlertidig/permanent uteservering skal på forhånd forelegges styrene i begge sameier for uttalelse og godkjennes av utleier. Det kreves i tillegg leieavtale med kommunen. Midlertidige arrangementer nabovarsles. Antall stativer som godkjennes kan begrenses. Eksponering må foregå mellom avløpsristene, og ingen del av parasoller, stativer eller bord tillates å gå utover ristenes indre kant. Plakatbukker og lagring varer tillates ikke. Se kommunens leieregler på www.oslo.kommune.no.

7.4. Utstillingsvinduer forretninger

Vinduer skal holdes rene og med gode vareutstilllinger som fremstår som selgende og dekorative. Besøkende er ment å skulle få en god og trivelig opplevelse ved å gå gjennom våre gater.

Alle foliering/avblending, inklusive frosting, motiv og dekor, godkjennes av styret i sameiet og seksjonseier. Ved blending/foliering av vinduer/dører, kan maksimalt 1/3-del av hver vindusflate dekkes uten godkjenning og dispensasjon fra Plan og Bygg i Oslo kommune. Plakater og lignende innenfor vindusflaten vurderes på samme måte som foliering. Byggteknisk forskrift med veiledning og Arbeidsplassforskriften setter også krav til vindusflater som skal ivareta kravet til dagslys og utsyn og ikke skal tildekkes med innredning, reklame eller liknende.

7.5. Plakater, stativer og plakatbukker utvendig

Det tillates maksimum én plakatbukk plassert inntil vegg utenfor forretning. Det skal benyttes standard plakat fra Grønlands Torg. I forbindelse med kampanjer, vil det i noen tilfeller lages egne plakater, som da skal benyttes til kampanjen er over. Det materiellet som brukes skal være rent, pent og representativt.

Vareeksponering skal skje med stativer e.l. som holder minst like høy standard som inne i butikken. Bruk av paller og jekketraller i vareutstilling skal ikke forekomme. Leietaker må innhente samtykke fra senterleder for å plassere salgsmontre, varestativer, plakatstativer, særskilte salgs-/markedstiltak o.l. på angitt areal utenfor lokale under rimelig godt hensyn til ferdselen. En kan miste rett til bruk med øyeblikkelig virkning hvis regler ikke følges.

7.6. Markiser, skilting, foliering/avblending, maling m.v.

Standard kurvmarkiser (grønne fargekode RAL 6020), skilting og foliering/avblending skal benyttes på hele næringsfasaden og vedlikeholdes av utleier. Ønsker man rulle- / tilleggs markiser må det rettes en søknad til utleier, som vurderer og eventuelt videresender søknaden til sameiet, før søknad til Plan- og bygningsetaten kan sendes. Rullmarkiser skal monteres slik at de kan rulles inn under kurvmarkisen og ikke synes. De skal være i samme farge som kurvmarkisene (RAL 6020) og få maksimum 1,20 meter utfra vegg (Tunet) og maksimum 1,5 meter utfra vegg (Hagen). Parasoller skal ikke brukes langs forretningsfasader.

All montering skal godkjennes av utleier og styret i tillegg til nødvendige offentlige godkjennelser. Følgende malingsfarger kan benyttes på butikkfasader:



»

7.7. Varelevering/-transport

Ved varetransport gjennom fellesareal og kommunal gågate, skal leietaker ta hensyn til kunder, leietakere/beboere og brukere. Transport med bil i gågaten skal kun skje i tidsrommet **06-11**. Varelevering etter dette må foregå ved tralle e.l. Kortere eller lengre parkering i arealet er ikke tillatt.

7.8. Særskilte krav VVS næring

Næring er pålagt krav fra det offentlige rundt fettutskiller, innlevering av oljer m.v. Leietaker skal straks utbedre tilstoppede vasker, toaletter rør m.v, samt igangsette nødvendige tiltak.

7.9. Brannvern og internkontroll næring

Den enkelte næringsvirksomhet må kunne fremlegge internkontrollrutiner innen de områder de er pålagt. Eksempler på slike områder er regelmessig oppfølging/tømming av fettutskiller, innlevering oljer, oppbevaring matvarer m.m.

Næringsdrivende skal påse at fastsatte passasjer til ordinære og nødutganger holdes åpne og ryddige til enhver tid. I tillegg må en ha på plass opplæring, instrukser, brannvernorganisering tilgang slukkingsutstyr, internkontroll m.v.

7.10. Avfallshåndtering næring

Senterforening og leietakere plikter å påse og følge opp at lokale og utvendig fellesareal behandles forsvarlig og ikke forsøples. Leietaker kan ikke ha emballerte varer eller avfall/rot utenfor eget lokale. Leietaker skal bringe søppel, tomemballasje o.l. til anvist plass iht. instruks. Ved overtredelse kan gjenstander som hindrer passasje fjernes uten varsel. Hvis det fra nevnte blåser ting/forsøples i gaten, må forretning rydde opp og finne løsning på problemet.

Utleier har utplassert en rekke søppelkasser i publikumsområdet. Disse tømmes av utleier. Søppelkassene er beregnet på besøkende og forbipasserende og skal ikke benyttes av leietakere.

Sameiet Grønlandshagen
Smalgangen 13
0188 OSLO
www.gronlandshagen.no
post@gronlandshagen.no

Servicetelefon 22 17 75 10
Org.nr: NO 982 991 803
Gnr. 230
Bnr.. 421

VEDTEKTER
SAMEIET GRØNLANDSHAGEN

Innhold

I. Innledning 1
§ 1. Navn 1
§ 2. Sameiet 1

II. Tillitsverv 1
§ 3. Styret 1
§ 4. Valgkomitéen 3

III. Årsmøter 3
§ 5. Årsmøtet 3
§ 6. Innkalling til årsmøte 3
§ 7. Saksbehandling på ordinært årsmøte 4
§ 8. Møteledelse, flertallskrav og protokoll 4

IV. Særlig ansvar 5
§ 9. Råderett og bruk 5
§ 10. Vedlikehold 6
§ 11. Ordensregler 7
§ 12. Fellesutgifter 7
§ 13. Mindretallsvern 8

V. Arealbruk 9
§ 14. Barnehage 9
§ 15. Næringsarealer 9
§ 16. Parkeringsarealer 9
§ 17. Gangarealer 10

VI. Kameraovervåking 10
§ 18 Kameraovervåking av fellesarealer 10

VII. Vedlegg 11
Vedlegg A: Kartskisse Grønlands Torg 11
Vedlegg B: Oversikt sameieseksjoner/sameiebrøk 12
Vedlegg C: Sameiets og seksjonseiers vedlikeholdsansvar 14

I. Innledning

§ 1. Navn

Sameiets navn er *Sameiet Grønlandshagen*.

§ 2. Sameiet

Seksjonseiere i gnr. 230, bnr. 421 i Oslo utgjør Sameiet Grønlandshagen.

Grønlandshagen består av 298 boligseksjoner, 21 næringsseksjoner (herav ett P-hus (parkeringsseksjon) og en barnehageseksjon), samt en seksjon for administrasjon.

Sameiets vedtekter har sitt utgangspunkt i *Lov om eierseksjoner* av 1. januar 2018. Er det motstrid mellom disse vedtektene og eierseksjonsloven, går loven foran.

II. Tillitsverv

§ 3. Styret

Sameiet ledes av et styre. Styret består av leder, 3 – 5 medlemmer og 1 – 2 varamedlemmer.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styremedlemmer velges for 2 år av gangen. Varamedlemmer velges for 1 år av gangen. Styrets leder velges særskilt av årsmøtet, mens styret selv velger nestleder. Alle medlemmer av styret kan gjenvelges. Bare myndige og fysiske personer kan være styremedlemmer. Styremedlem behøver ikke være seksjonseier.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta å fjerne medlem av styret.

Styremøter

Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Varemedlemmer har møterett i styremøtene, og kun stemmerett når de trer inn for ordinært styremedlem.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra alle styremøter. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene. Protokoller skal arkiveres tilbake i tid og kan gjøres tilgjengelig for seksjonseiere. Styremedlemmene skal likevel forhindre at uvedkommende får tilgang til det de har fått kjennskap til i virksomheten i sameiet om personlige forhold, med mindre en berettiget interesse tilsier at det ikke skal holdes hemmelig.

Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med Lov om eierseksjoner § 58 å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Styret skal til enhver tid sørge for at eiendommen med bebyggelse er fullverdiforsikret. Egenandel ved forsikringstilfeller i en seksjon, som dekkes av sameiets forsikring, behandles som fellesutgift med mindre forsikringstilfelle skyldes uaktsomhet hos seksjonseier eller leietaker. I slike tilfeller er seksjonseier selv ansvarlig for å betale egenandel.

Representasjon

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første punktum i dette avsnitt. Er styreleder ikke valgt, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret, styremedlemmer eller forretningsfører overskredet sin myndighet, er disposisjonen ikke bindende for seksjonseierne, dersom seksjonseierne godtgjør at medkontrahenten innså eller burde innsett at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville stride mot redelighet å gjøre disposisjonen gjeldende.

Sameiet forpliktes av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

Habilitet styremedlemmer

Et styremedlem skal ivareta sameiets interesser og må ikke, i eller utenfor styremøte, delta i saksbehandling eller avgjørelse av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

At en person er inhabil innebærer at det foreligger omstendigheter som kan svekke tilliten til personens upartiskhet som kan påvirke sakens utfall. Hvis styremedlem eller nærstående selv er part i saken vil vedkommende være inhabil.

Det enkelte styremedlem har selv ansvaret for egen habilitet og plikter å si fra dersom det kan foreligge grunn til å reise spørsmål ved egen eller andres habilitet. Dersom det reises tvil om et styremedlems habilitet, skal spørsmålet avgjøres av styret selv innen rammene av de regler som gjelder, om ikke vedkommende selv fratrer. Den som påstås inhabil, skal ikke selv delta i avgjørelsen.

Ved inhabilitet skal man forlate møtet mens saken behandles. Dersom et inhabilt styremedlem har deltatt i behandlingen av en sak, er hovedregel at vedtaket er ugyldig dersom inhabiliteten antas å ha virket inn på vedtaket.

Styremedlemmer kan i anledning rettshandel for sameiet ikke ta imot godtgjørelse av andre enn sameiet. Styremedlemmer kan ikke betinge seg selv eller gi andre særfordeler eller særbehandling (bestikkelser, smøring mv.).

§ 4. Valgkomitéen

På sameiets ordinære årsmøte skal det velges en valgkomite, bestående av 2 - 3 medlemmer.

Valgkomitéen velges for ett år av gangen. Medlemmer av valgkomitéen kan gjenvelges. Styremedlemmer eller deres nærstående kan ikke velges inn i valgkomitéen. Medlemmer i valgkomitéen kan velges blant seksjonseierne i sameiet eller utenforstående.

Valgkomitéens oppgave er i forkant av årsmøtet å fremme forslag på kandidater til de styreverv som er på valg og til valgkomitéen. Alle medlemmer av det sittende styret skal forespørres om de ønsker å stille til gjenvalg i styret. Valgkomitéen skal ha god dialog med sittende styre, men samtidig ivareta sin uavhengige stilling.

Valgkomitéen skal forvisse seg om at de kandidater som det er fremmet forslag på, er valgbare og at de forespørres om de er villig til å påta seg tillitsverv.

Valgkomitéens konkrete innstilling til kandidater til styreverv og valgkomitéen skal sendes ut til seksjonseierne i samsvar med vedtektenes § 6, og bør være styret i hende senest 6 uker før ordinært årsmøte.

Et medlem av valgkomiteen som selv stiller til et styreverv, skal fratre sitt verv i valgkomiteen i det han/hun kunngjør sitt kandidatur.

III. Årsmøter

§ 5. Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon har rett til å være til stede i årsmøte og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Anmodning fra valgkomitéen om å komme med forslag til kandidater til tillitsverv skal medfølge.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 6. Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere vedtak i årsmøte, ikke innkalt, skal tingretten snarest og på seksjonseiernes felles kostnad innkalle til årsmøte når det kreves av seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører.

Innkallingen skjer skriftlig. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen som er satt i forhåndsvarselet.

Årsrapport, regnskap, revisjonsberetning og valgkomiteens forslag, skal senest én uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

§ 7. Saksbehandling på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

På det **ordinære årsmøtet** skal følgende saker behandles:

1. Konstituering
   a. Valg av møteleder
   b. Valg av referent og minst en seksjonseier til å undertegne protokoll sammen med møteleder
   c. Godkjenning av de stemmeberettigede
   d. Godkjenning av møteinnkalling og saksliste
2. Styrets årsrapport
3. Regnskap og revisors beretning
4. Godtgjørelse til styret
5. Andre på forhånd innmeldte saker
6. Valg av tillitsvalgte:
   a. Valg av styreleder
   b. Valg av styremedlemmer
   c. Valg av varamedlemmer
   d. Valg av valgkomitémedlemmer

Bortsett fra de sakene som er nevnt ovenfor i pkt. 1 til 3 og pkt. 6 bokstav a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

§ 8. Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Seksjonseiers habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder om salg eller krav om fravikelse.

Stemmeregler

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker av årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Flertallskrav og særlige begrensninger i årsmøtets myndighet

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i Eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,
g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene. Det vises også til Eierseksjonsloven § 50 rundt flertallskrav særlig bomiljøtiltak.
h) endring av sameiets vedtekter, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

IV. Særlig ansvar

§ 9. Råderett og bruk

Råderett

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon. herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Med tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder, kan det i vedtektene gis bestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen.

Erverver og leier av seksjon må godkjennes av styret. Godkjenning kan i det enkelte tilfelle bare nektes når det foreligger saklig grunn for det.

Bruk

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Bruksenheten kan kun benyttes i samsvar med det formål den er seksjonert som.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem. Alle endringer av fellesareal, f.eks. inngrep i fasaden eller nye installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av årsmøtet eller styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruk som strider mot sameiets vedtekter, Eierseksjonsloven eller gjentatte brudd på sameiets ordensregler, kan dersom vilkårene for dette er oppfylte kunne medføre salgspålegg eller krav om fravikelse fra sameiet.

Sameiet praktiserer den strengeste fortolkningen av eierseksjonslovens bestemmelser om korttidsutleie av boligseksjoner. Retten til korttidsutleie er 60 døgn per år, i henhold til esl. 27, 7. ledd.

Sameiet Grønlandshagen
Smalgangen 13
0188 OSLO
www.gronlandshagen.no
post@gronlandshagen.no

Servicetelefon 22 17 75 10
Org.nr: NO 982 991 803
Gnr. 230
Bnr.. 421

§ 10. Vedlikehold

Vedlikeholdsansvaret er delt mellom sameiet og den enkelte seksjonseier. Sameiet har ansvar for fellesarealer og fellesanlegg mens den enkelte seksjonseier har ansvar for sin egen bruksenhet, tilleggsdeler og tilhørende areal.

Se *Vedlegg C Sameiets/seksjonseiers vedlikeholdsansvar* for planskisse som illustrerer ansvarsgrenser.

Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygning og felles installasjoner, forsvarlig vedlike. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

Omfanget av vedlikehold fastsettes gjennom planer for løpende og periodisk vedlikehold. Kortsiktig vedlikehold avsettes i årlige budsjett, mens langsiktig planlagt periodisk vedlikehold baserer seg på egen vedlikeholdsplan.

Seksjonseier kan kreve erstatning for tap som følge av at sameiet ikke oppfyller sine plikter, og sameiet og andre seksjonseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at seksjonseier ikke oppfyller sine plikter Sameiet kan pålegge seksjonseier å foreta forsvarlig vedlikehold eller la vedlikeholdet utføres og eventuelt kreve seksjonseier for erstatning dersom en seksjonseier forsømmer sin vedlikeholdsplikt.

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Seksjonseier skal holde egen bruksenhet, tilleggsdeler og tilhørende arealer forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for fellesarealer/-anlegg, andre bruksenheter, sameiet og seksjonseiere.

Seksjonseier som er gitt vedtektsfestet bruksrett til fellesareal har også vedlikeholdsansvar for gitt areal.

Seksjonseier som har ervervet en bruksenhet hvor vedlikeholdsplikten ikke er overholdt har selv plikt til å utføre manglende vedlikehold, men ny seksjonseier blir ikke erstatningsansvarlig overfor sameiet eller andre seksjonseiere for manglende vedlikehold før han selv overtok bruksenheten.

Sameiet kan utfra en tilstandsvurdering kunne beslutte felles vedlikeholdstiltak for å sikre verdier også for områder hvor seksjonseiere har løpende vedlikeholdsansvar, for eksempel maling av flater mot seksjon.

Seksjonseier må videre sørge for følgende

a) bruk, tilsyn, kontroll og kjennskap til tekniske anlegg som foreskrevet i ordensregler og offentlig regelverk, så som påbudt brannvarsling-/slukkingsutstyr, el-anlegg mv, herunder sikre oppvarming slik at rør ikke fryser, og gjennom året ha litt varme baderom for å unngå fukt/mugg.

b) holde bruksenhet fri for insekter og skadedyr og umiddelbart varsle sameiet ved utbrudd og vil i motsatt fall kunne pålegges å dekke kostnader knyttet til å stanse utbrudd også utenfor egen bruksenhet.

c) skadedyrtiltak relatert til utstyr montert av en seksjonseier, bekostes av seksjonseier, eksempelvis duesikring markiser og restaurantdrift.

d) sikre at vedlikeholdsansvar ivaretas ved utleie, samt hvilket medansvar leietaker gis.

e) ansvar for skader på fellesarealer/-anlegg som seksjonseier, bruksenhetseierens husstand eller personer som seksjonseier har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bruksenhet til har forårsaket.

f) gi adgang til egen bruksenhet for nødvendig ettersyn og vedlikehold av fellesanlegg og -arealer som kun nås via bruksenheten. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseier eller andre brukere.

g) varsle sameiet umiddelbart når det oppdages skade som sameiet er ansvarlig for å utbedre eller har konsekvenser for sameiet og øvrige seksjonseiere.

h) varsle og få godkjenning fra driften, styret og eventuelt offentlige myndigheter ved inngrep på fellesarealer og -anlegg (eller eget utstyr tilknyttet nevnte), eksempelvis næringsskilting, markiser, brannvarslingsutstyr på fellesanlegg, radiatorer mv. Ved overtredelse holdes seksjonseier ansvarlig for eventuelle direkte og indirekte skader som følge av inngrepene Eget regelverk for skilting og markiser må følges.. Seksjonseier har ansvar for vedlikehold og tilbakestilling til det opprinnelige ved fjerning. Sameiet kan pålegge fjerning ved manglende vedlikehold eller uheldige konsekvenser av inngrepet.

i) seksjonseier/leietaker som utfra særlige behov vil bytte/fornye bygningsdel, eks. dør, før utløpet av sin levetid, må dekke kostnaden med mindre styret finner det riktig å bekoste forholdsmessig andel.

j) ansvar for investering, utskiftning og vedlikehold, herunder tekniske installasjoner, brannskiller m.m., ved ombygging i bruksenhet. Seksjonseier må i forkant sørge for at det foreligger nødvendig godkjenning fra styret og det offentlige, samt følge lover og regler.

k) utbedring tilfeldig skade bruksenhet som ikke dekkes av sameiets forsikring, herunder skade etter innbrudd, hærverk, vanninntrenging og uvær.

l) ved totalrehabilitering må seksjonseier utføre baderom iht. offentlige lover og regler. Originalt baderom har ikke membran og er ikke godkjent våtrom.

Særlige presiseringer vedlikeholdsansvar

Følgende vedlikeholdsplikter presiseres særskilt:

a) Sameiene i fellesskap har eierskap og ansvar for 3 statuer i gågaten gitt som gave fra Selmer i 1994.

b) Seksjonseier av barnehage i det enkelte sameie har ansvar for tilsyn og vedlikehold lekeutstyr og konstruksjoner tilknyttet barnehager.

c) 54 boligseksjoner i Sameiet Grønlandshagen (230/421) har offentlig pålagt kjøling bolig for Sameiet Grønlandshagen mot Galleri Oslo (bussterminal og østre rampe Nylandsveien) knyttet til forurensning og kjølebehov uten å åpne vinduer. Sameiet Grønlandshagen har vedlikeholdsansvar for dette så lenge dette kravet forefinnes.

d) Sameiet Grønlandshagen (230/421) har fra sameiet ble stiftet enkelte næringsseksjoner som har ventilasjonsanlegg som ikke går på tvers av seksjoner, men som er å anse som fellesanlegg.

§ 11. Ordensregler

Vanlige ordensregler for eiendommen skal vedtas på det første ordinære årsmøtet og kan kun endres ved årsmøtevedtak. Seksjonseierne plikter til enhver tid å rette seg etter de ordensregler som gjelder. Utleier har et særskilt ansvar for å sørge for at leier er kjent med og etterlever ordensreglene.

§ 12. Fellesutgifter

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte seksjonseier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder.

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sameiebrøk.

Ved salg av en seksjon kan seksjonseieren ikke kreve utbetalt andel av oppsparte midler.

De andre seksjonseierne har etter reglene i eierseksjonsloven § 31 lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Sameiet Grønlandshagen
Smalgangen 13
0188 OSLO
www.gronlandshagen.no
post@gronlandshagen.no

Servicetelefon 22 17 75 10
Org.nr: NO 982 991 803
Gnr. 230
Bnr.. 421

§ 13. Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan i henhold til eierseksjonsloven ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Sameiet Grønlandshagen
Smalgangen 13
0188 OSLO
www.gronlandshagen.no
post@gronlandshagen.no

Servicetelefon 22 17 75 10
Org.nr: NO 982 991 803
Gnr. 230
Bnr.. 421

V. Arealbruk

§ 14. Barnehage

En av seksjonene i gnr. 230, 421 (Sameiet Grønlandshagen) er stilt til rådighet for barnehagedrift.

Selv om barnehagen kan medføre øvrige seksjonseiere ulemper, kan disse ikke vedta nedleggelse av barnehagen, og øvrige seksjonseiere kan ikke kreve erstatning eller noen annen form for kompensasjon som følge av ulemper av enhver art på grunn av barnehagedriften.

Barnehagen skal drives på ordinært vis og rette seg etter de lover og regler som gjelder for vanlig barnehagedrift. Barnehagen har i barnehagens åpningstid eksklusiv rett til å disponere et uteareal som begrenser seg til 500 kvm på bnr. 421 (Sameiet Grønlandshagen). Se *Vedlegg A*.

§ 15. Næringsarealer

1. og deler av 2. etasje av eiendommene gnr. 230, bnr. 420 og bnr. 421 i Oslo vil bli regulert til næringsforhold, i det vesentlige butikker. Etasjene vil bli seksjonert i en eller flere næringsseksjoner.

De øvrige seksjonseiere har plikt til å respektere at næringsseksjonene må drives ut fra kommersielle prinsipper. Dette innebærer blant annet at øvrige seksjonseiere ikke kan vedta noen bestemmelse om åpnings- eller lukketider, om stenging av atkomstveier, trapper, ganger eller andre fellesarealer slik at allmenn ferdsel hindres. Skilting, også lysskilting, må respekteres.

Det kan ikke vedtas noen bestemmelse som hindrer næringsseksjonens frie utfoldelse av sin virksomhet innenfor det som må anses å være normal forretningsdrift i samfunnet.

Dette innebærer også at det må aksepteres salgsfremstøt. reklameinnslag, servering og lignende i utearealer, i den grad dette for øvrig er tillatt.

§ 16. Parkeringsarealer

På gnr. 230, bnr. 421 (Grønlandshagen) er det i kjelleretasjene bygget et garasjeanlegg. Dette er seksjonert i egen seksjon (parkeringsseksjonen).

Eieren av parkeringsseksjonen har følgende forpliktelser:

1. **Seksjonseierne** i gnr. 230, bnr. 421 (Sameiet Grønlandshagen) skal ha rett til vederlagsfritt:
   - 1.1 Adkomst gjennom parkeringsseksjonen for tilgang til tekniske rom og andre fellesrom for inspeksjon, vedlikehold, fornyelse o.l.
   - 1.2 Adkomst for søppeltømming.
   - 1.3 Å ha liggende tekniske føringer gjennom parkeringsseksjonen, samt å kunne inspisere, vedlikeholde og fornye disse.
2. **Eiere av boligseksjoner** i sameiet skal i tillegg ha rett til vederlagsfritt:
   - 2.1 Å ha adkomst til boder beliggende i parkeringsseksjonen, herunder rett til inspeksjon, vedlikehold, fornyelse o.l.
   - 2.2 Å leie parkeringsplasser i parkeringsseksjonen dog slik at denne rett er begrenset til 60 % av antall boligseksjoner i hvert sameie. Prisen for leien avhenger av de til enhver tid gjeldende priser.
3. **Eiere av næringsseksjoner** i sameiene skal i tillegg ha rett til vederlagsfritt:
   - 3.1 Adkomst for levering av varer og lignende gjennom parkeringsseksjonen.
   - 3.2 Bruk av tilfluktsrom i etasje K 1 i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, forskrifter og andre regler for tilfluktsrom. Utgifter til inspeksjon, vedlikehold, fornyelse og enhver annen av offentlig myndighet bestemt forandring av tilfluktsrommet, skal bæres av næringsseksjonene.

4. Eier av naboeiendommen gnr. 230, bnr. 411 i Oslo skal ha rett til:

   4.1 Å ha liggende og bruke parkeringsrampe fra Tøyenbekken gjennom parkeringsseksjonen og inn i egen seksjon. Ethvert vedlikehold, forandring fornyelse og lignende skal bæres av eier av gnr. 230, bnr. 411 i Oslo.

De øvrige fremtidige seksjonseiere i bnr. 421 (Sameiet Grønlandshagen) har plikt til å respektere at garasjeseksjonen skal drives ut fra kommersielle prinsipper. Dette vil blant annet innebære at inn- og utkjøring kan skje hele døgnet, og at fremtidige seksjonseiere for øvrig må være forberedt på de ulemper som kan oppstå så vel med hensyn til støy, forurensing og annet som denne døgnkontinuerlige inn- og utkjørsel kan medføre så vel fra biler som garasjeporter etc.

Fremtidige eiere kan ikke vedta begrensninger i parkeringsseksjonens næringsutfoldelse på dette punkt, og kan ikke kreve noen form for erstatning eller kompensasjon for de ulemper man kan bli påført av noen art.

Dette innebærer blant annet ytterligere at øvrige seksjonseiere ikke kan vedta noen bestemmelse om åpnings- eller lukketider som stenger atkomstveier, trapper, ganger eller fellesarealer som er nødvendige for ankomst til garasjeseksjonen.

§ 17. Gangarealer

På gnr. 230, 421 (Sameiet Grønlandshagen) i Oslo vil eiendomsgrensene være i henhold til opplysninger i tegninger av arealer oppgitt i tegninger av "Smalgangen" GAB-kode 20748, og GAB-kode 20749, for hvert bnr. fra bygningskroppen er å anse som et fellesareal.

Dette utearealet, "2 meters beltet" skal kunne disponeres eksklusivt av det tilstøtende næringsareal, til reklameøyemed, salgsfremstøt, eventuelt. uteservering og lignende.

Denne rett kan ikke øvrige eiere vedta begrensninger i, og øvrige eiere kan ikke forlange noen form for erstatning eller kompensasjon for ulemper som blir påført eiere i form av støy, forurensing, forulemping eller lignende av enhver art.

Eiere av næringslokalene skal på sin side sørge for at utnyttelsen av utearealene skjer på en forsvarlig og for stedet attraktiv måte og må blant annet sørge for et nødvendig renhold, og skal påse at disponeringen av utearealene skjer på en slik måte at øvrige eiere ikke forulempes mer enn sedvanlig ut fra den drift som skjer på stedet.

Utnyttelsen av arealet må ikke skje foran oppgangenes inngangspartier.

VI. Kameraovervåking

§ 18 Kameraovervåking av fellesarealer

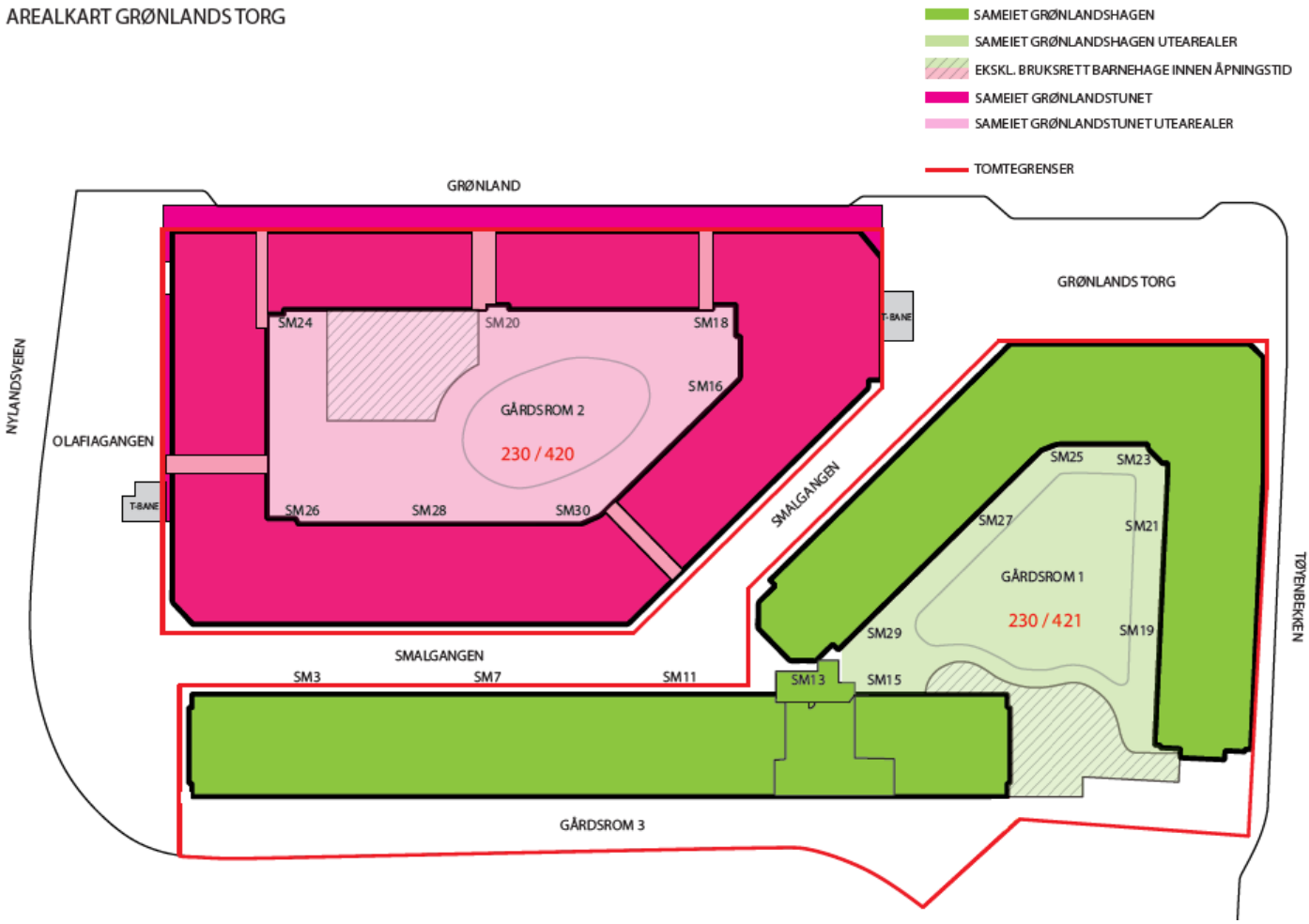
Styret i sameiet kan iverksette kameraovervåking av fellesarealene i det omfang det finner nødvendig. Overvåkingen skal følge gjeldende lov og regelverk.

Sameiet Grønlandshagen
Smalgangen 13
0188 OSLO
www.gronlandshagen.no
post@gronlandshagen.no

Servicetelefon 22 17 75 10
Org.nr: NO 982 991 803
Gnr. 230
Bnr.. 421

VII. Vedlegg

Vedlegg A: Kartskisse Grønlands Torg



Sameiet Grønlandshagen
Smalgangen 13
0188 OSLO
www.gronlandshagen.no
post@gronlandshagen.no

Servicetelefon 22 17 75 10
Org.nr: NO 982 991 803
Gnr. 230
Bnr.. 421

Vedlegg B: Oversikt sameieseksjoner/sameiebrøk

Oversikten nedenfor viser aktive bolig- og næringsseksjoner i sameiet (sammenslåtte (utgåtte) seksjoner vises ikke, men deres areal er inntatt i seksjonen de er blitt en del av).

Sameiet Grønlandstunet (230/420) og Sameiet Grønlandshagen (230/421) ble etablert med felles brøk på tvers av sameiene nedfelt ved konstituering via Grønlands Torg Servicesentral (GTSS). Etter nedleggelse av GTSS i 2005/2006 har sameiene videreført konstituerte sameiebrøker pr. sameie. Sameiebrøk er grunnlaget for fordeling av brøkfordelte felleskostnader (hovedprinsipp). Boligseksjoner er tinglyst med BRA-areal som tilsvarer sameiebrøk. Næringsseksjoner er tinglyst med BTA-areal som ved konstituering ble omregnet til BRA-areal for sameiebrøk ved å dividere tinglyst brøk med 1,15 basert på nøkkel fra arkitekt Anker & Hølaas A/S. I tillegg ble sameiebrøk for p-husseksjon ved konstituering omregnet til et mindre areal basert på innbyrdes byggekostnader og forsikringsselskaps verdivurdering.

Sek.	Type	Tinglyst brøk	Sameiebrøk	Sek.	Type	Tinglyst brøk	Sameiebrøk	Sek.	Type	Tinglyst brøk	Sameiebrøk
1	B	87	87	108	B	70	70	215	B	58	58
2	B	70	70	109	B	87	87	216	B	53	53
3	B	58	58	110	B	75	75	217	B	62	62
4	B	58	58	111	B	57	57	218	B	59	59
5	B	58	58	112	B	72	72	219	B	55	55
6	B	70	70	113	B	69	69	220	B	88	88
7	B	87	87	114	B	64	64	221	B	67	67
8	B	87	87	115	B	75	75	222	B	87	87
9	B	66	66	116	B	75	75	223	B	67	67
10	B	58	58	117	B	57	57	224	B	92	92
11	B	58	58	118	B	72	72	225	B	55	55
12	B	58	58	119	B	69	69	226	B	69	69
13	B	70	70	120	B	64	64	227	B	49	49
14	B	87	87	121	B	75	75	228	B	55	55
15	B	87	87	122	B	75	75	229	B	70	70
16	B	65	65	123	B	56	56	230	B	55	55
17	B	58	58	124	B	72	72	231	B	65	65
18	B	58	58	125	B	69	69	232	B	49	49
19	B	58	58	126	B	64	64	233	B	49	49
20	B	70	70	127	B	75	75	234	B	64	64
21	B	87	87	128	B	75	75	235	B	83	83
22	B	87	87	129	B	57	57	236	B	78	78
23	B	66	66	130	B	72	72	237	B	64	64
24	B	58	58	131	B	69	69	238	B	49	49
25	B	58	58	132	B	64	64	239	B	49	49
26	B	87	87	133	B	75	75	240	B	55	55
27	B	70	70	134	B	51	51	241	B	64	64
28	B	58	58	135	B	49	49	242	B	55	55
29	B	58	58	136	B	49	49	243	B	70	70
30	B	58	58	137	B	55	55	244	B	53	53
31	B	70	70	138	B	55	55	245	B	59	59
32	B	87	87	139	B	55	55	246	B	65	65
33	B	87	87	140	B	58	58	247	B	59	59
34	B	70	70	141	B	53	53	248	B	68	68
35	B	58	58	142	B	59	59	249	B	58	58
36	B	58	58	143	B	55	55	250	B	58	58
37	B	58	58	144	B	59	59	251	B	53	53
38	B	70	70	145	B	55	55	252	B	62	62
39	B	87	87	146	B	58	58	253	B	59	59
40	B	87	87	147	B	58	58	254	B	55	55
41	B	65	65	148	B	53	53	255	B	88	88
42	B	58	58	149	B	49	49	256	B	67	67
43	B	58	58	150	B	59	59	257	B	87	87
44	B	58	58	151	B	55	55	258	B	67	67
45	B	70	70	152	B	88	88	259	B	92	92
46	B	87	87	153	B	67	67	260	B	55	55
47	B	87	87	154	B	87	87	261	B	69	69
48	B	66	66	155	B	67	67	262	B	49	49
49	B	58	58	156	B	62	62	263	B	55	55
50	B	58	58	157	B	71	71	264	B	70	70
51	B	58	58	158	B	68	68	265	B	55	55
52	B	70	70	159	B	55	55	266	B	65	65

Sameiet Grønlandshagen
Smalgangen 13
0188 OSLO
www.gronlandshagen.no
post@gronlandshagen.no

Servicetelefon 22 17 75 10
Org.nr: NO 982 991 803
Gnr. 230
Bnr.. 421

Sek.	Type	Tinglyst brøk	Sameiebrøk	Sek.	Type	Tinglyst brøk	Sameiebrøk	Sek.	Type	Tinglyst brøk	Sameiebrøk
53	B	87	87	160	B	70	70	267	B	49	49
54	B	87	87	161	B	55	55	268	B	49	49
55	B	70	70	162	B	65	65	269	B	64	64
56	B	58	58	163	B	49	49	270	B	83	83
57	B	58	58	164	B	64	64	271	B	78	78
58	B	58	58	165	B	83	83	272	B	63	63
59	B	70	70	166	B	78	78	273	B	55	55
60	B	87	87	167	B	64	64	274	B	66	66
61	B	87	87	168	B	49	49	275	B	55	55
62	B	66	66	169	B	49	49	276	B	69	69
63	B	58	58	170	B	55	55	277	B	62	62
64	B	58	58	171	B	64	64	278	B	66	66
65	B	58	58	172	B	55	55	279	B	56	56
66	B	70	70	173	B	70	70	280	B	96	96
67	B	87	87	174	B	53	53	281	B	90	90
68	B	87	87	175	B	59	59	282	B	72	72
69	B	65	65	176	B	65	65	283	B	60	60
70	B	58	58	177	B	59	59	284	B	96	96
71	B	58	58	178	B	68	68	285	B	74	74
72	B	58	58	179	B	58	58	286	B	55	55
73	B	70	70	180	B	58	58	287	B	61	61
74	B	87	87	181	B	53	53	288	B	55	55
75	B	87	87	182	B	62	62	289	B	77	77
76	B	66	66	183	B	59	59	290	B	66	66
77	B	58	58	184	B	55	55	291	B	56	56
78	B	58	58	185	B	88	88	292	B	69	69
79	B	58	58	186	B	67	67	293	B	62	62
80	B	70	70	187	B	87	87	294	B	66	66
81	B	87	87	188	B	67	67	295	B	56	56
82	B	87	87	189	B	92	92	296	B	63	63
83	B	70	70	190	B	55	55	297	B	55	55
84	B	58	58	191	B	69	69	298	B	71	71
85	B	58	58	192	B	49	49	299	N	139	121
86	B	58	58	193	B	55	55	300	N	133	116
87	B	70	70	194	B	70	70	301	N	206	179
88	B	87	87	195	B	55	55	302	N	133	116
89	B	87	87	196	B	65	65	303	N	133	116
90	B	70	70	197	B	49	49	304	N	206	179
91	B	58	58	198	B	49	49	305	N	133	116
92	B	58	58	199	B	64	64	306	N	133	116
93	B	58	58	200	B	83	83	307	N	133	116
94	B	70	70	201	B	78	78	308	N	206	179
95	B	87	87	202	B	64	64	309	N	128	111
96	B	87	87	203	B	49	49	310	N	323	0 *)
97	B	65	65	204	B	49	49	311	N	258	224
98	B	58	58	205	B	55	55	313	N	252	219
99	B	58	58	206	B	64	64	316	N	257	223
100	B	58	58	207	B	55	55	319	N	176	153
101	B	70	70	208	B	70	70	321	N	122	106
102	B	87	87	209	B	53	53	322	N	207	180
103	B	87	87	210	B	59	59	324	N	473	411
104	B	66	66	211	B	65	65	325	N	316	275
105	B	58	58	212	B	59	59	327	N	17223	5053
106	B	58	58	213	B	68	68	328	N	252	219
107	B	58	58	214	B	58	58				

Type:
B = Boligseksjon
N = Næringsseksjon

*) *Sameieseksjon 310 inngår ikke i sameiebrøk.*

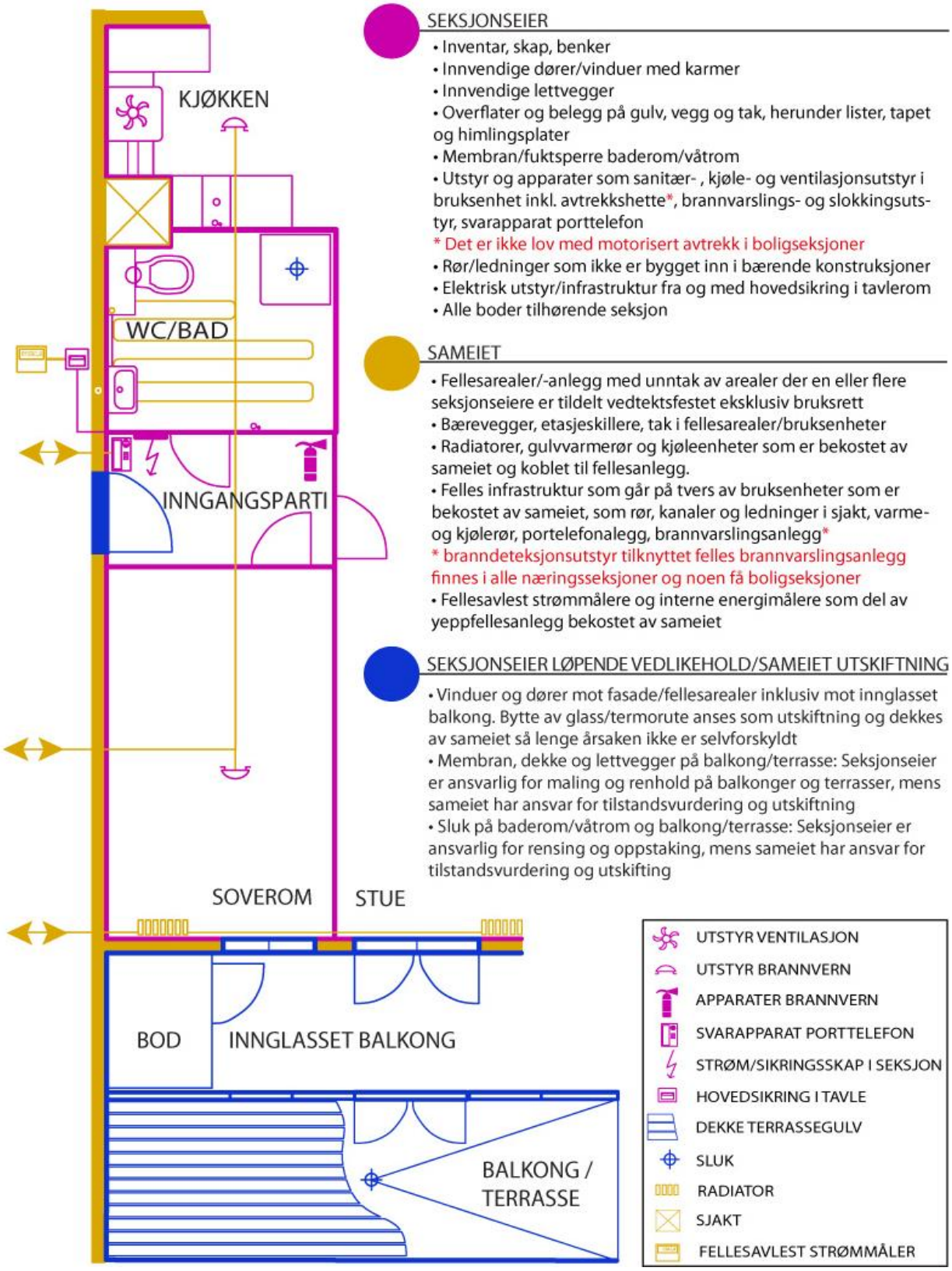
Areal bolig	***19 593***	***19 593***
Areal næring	***4 319***	***3 475***
Areal p-hus	***17 223***	***5 053***
Areal totalt	***41 135***	***28 121***

Sameiet Grønlandshagen
Smalgangen 13
0188 OSLO
www.gronlandshagen.no
post@gronlandshagen.no

Servicetelefon 22 17 75 10
Org.nr: NO 982 991 803
Gnr. 230
Bnr.. 421

Vedlegg C: Sameiets og seksjonseiers vedlikeholdsansvar

Planskissen er vedlegg til *§ 10 Vedlikehold* og viser grensesnitt ansvarsfordeling for bolig-/næringsseksjoner:



Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Selmer A.S
P.B. 1175 Sentrum

0107 OSLO

Kristoffersen, Truls
Selmer A.S
P.B. 1175 Sentrum

0107 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	890100260	93/61089

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Leif Oskar Solheim	30. november 1993

Arbeidssted : 230/0421 Grønlands Torg Del 3
Byggherre : Selmer Furuholmen Oslo As, P.B. 9006 Vaterland, 0134 OSLO
Arbeidets art: BOLIG FORREINING - BOLIG/FOR RETNING

FERDIGATTEST

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Det gjøres merksom på at bygningslovens paragraf 93, 3. ledd, bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den opprinnelige byggemeldingen, eller - for eldre bygnings vedkommende - til annet formål enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

for SAS.
Johan Koren Hauge
Seksjonsleder

Leif Oskar Solheim
Avd.ing.II

FELLES-
AREAL
(TORG)

FORTAU

SYKKELFELT

FORTAU

FORTAU

SYKKELFELT

GRØNLAND

100 101 102 103 104 105 106 107 108 109 110 111 112 113 114 115 116 117 118

E F G H J K L M N P U V

W X Y Z U V

INNREDNING IKKE BESTEMT

S1 S2 S3 S4 S5 S6 S7

C1 C2 C3 C4 C5 C6 C7 C8 C9

CA CB CC

SA SB SC

100 216 217 218 219 220 221 222 223 224 225 226

119 120 121 122 123 124

TG TH TJ TK Q R S T

TØYENBEKKEN

TF TE TD TC TB TA

A B C

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21

341 342 345 346 347 348 349

22 23 24 350 351 352

ØSTRE RAMPE

TELEVERKET

OSLO M

PRODUCED BY ND ON 09-JUL-92 AT 8:52 DRAWING FILENAME A_00011_200 PLOTTED AT SCALE 1:1

TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT- 30 X

DEL I
TEGNINGEN ER DELT I TO P.G.A.
MIKROFOTOGRAFERINGEN.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 230, Bruksnr 421, Seksjonsnr 24	**Kommune:**	0301	Oslo
		Bydel:	1	Gamle Oslo
Adresse:				
Veiadresse: (fra bruksenhet)	Smalgangen 15, gatenr 20748 0188 Oslo	**Grunnkrets:**	2508	Grønland rode 8
		Valgkrets:	104	Gamlebyen skole
		Kirkesogn:	1010802	Gamlebyen og Grønland
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	27.07.1990	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	58/41 135
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	10 297,4 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Feilretting	Forretning:	11.05.2016	Etablert/Endret	0301/230/421	0,0
	Matrikkelført:	11.05.2016	Etablert/Endret	0301/230/421/0/2	0,0
			Etablert/Endret	0301/230/421/0/9	0,0
			Etablert/Endret	0301/230/421/0/21	0,0
			Etablert/Endret	0301/230/421/0/24	0,0
			Etablert/Endret	0301/230/421/0/27	0,0
			Etablert/Endret	0301/230/421/0/40	0,0
			Etablert/Endret	0301/230/421/0/41	0,0
			Etablert/Endret	0301/230/421/0/42	0,0
			Etablert/Endret	0301/230/421/0/45	0,0
			Etablert/Endret	0301/230/421/0/52	0,0
			Etablert/Endret	0301/230/421/0/53	0,0
			Etablert/Endret	0301/230/421/0/68	0,0
			Etablert/Endret	0301/230/421/0/80	0,0
			Etablert/Endret	0301/230/421/0/83	0,0
			Etablert/Endret	0301/230/421/0/87	0,0
			Etablert/Endret	0301/230/421/0/101	0,0
			Etablert/Endret	0301/230/421/0/103	0,0
			Etablert/Endret	0301/230/421/0/137	0,0
			Etablert/Endret	0301/230/421/0/145	0,0
			Etablert/Endret	0301/230/421/0/156	0,0
			Etablert/Endret	0301/230/421/0/159	0,0
			Etablert/Endret	0301/230/421/0/196	0,0
			Etablert/Endret	0301/230/421/0/299	0,0
			Etablert/Endret	0301/230/421/0/300	0,0
			Etablert/Endret	0301/230/421/0/301	0,0
			Etablert/Endret	0301/230/421/0/302	0,0
			Etablert/Endret	0301/230/421/0/303	0,0
			Etablert/Endret	0301/230/421/0/304	0,0
			Etablert/Endret	0301/230/421/0/305	0,0
			Etablert/Endret	0301/230/421/0/306	0,0
			Etablert/Endret	0301/230/421/0/307	0,0
			Etablert/Endret	0301/230/421/0/308	0,0
			Etablert/Endret	0301/230/421/0/309	0,0
			Etablert/Endret	0301/230/421/0/321	0,0
			Etablert/Endret	0301/230/421/0/324	0,0
			Etablert/Endret	0301/230/421/0/325	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Smalgangen 15	H0202	Ikke godkjent bolig	57,0		2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	06.12.1989
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	10 201,0	Igangset.till.:	01.10.1990
Energikilde:	Annen energikilde	BRA annet:	3 423,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	13 624,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	26.10.1990
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	141
Bygningsnr:	81092834			Antall etasjer:	6

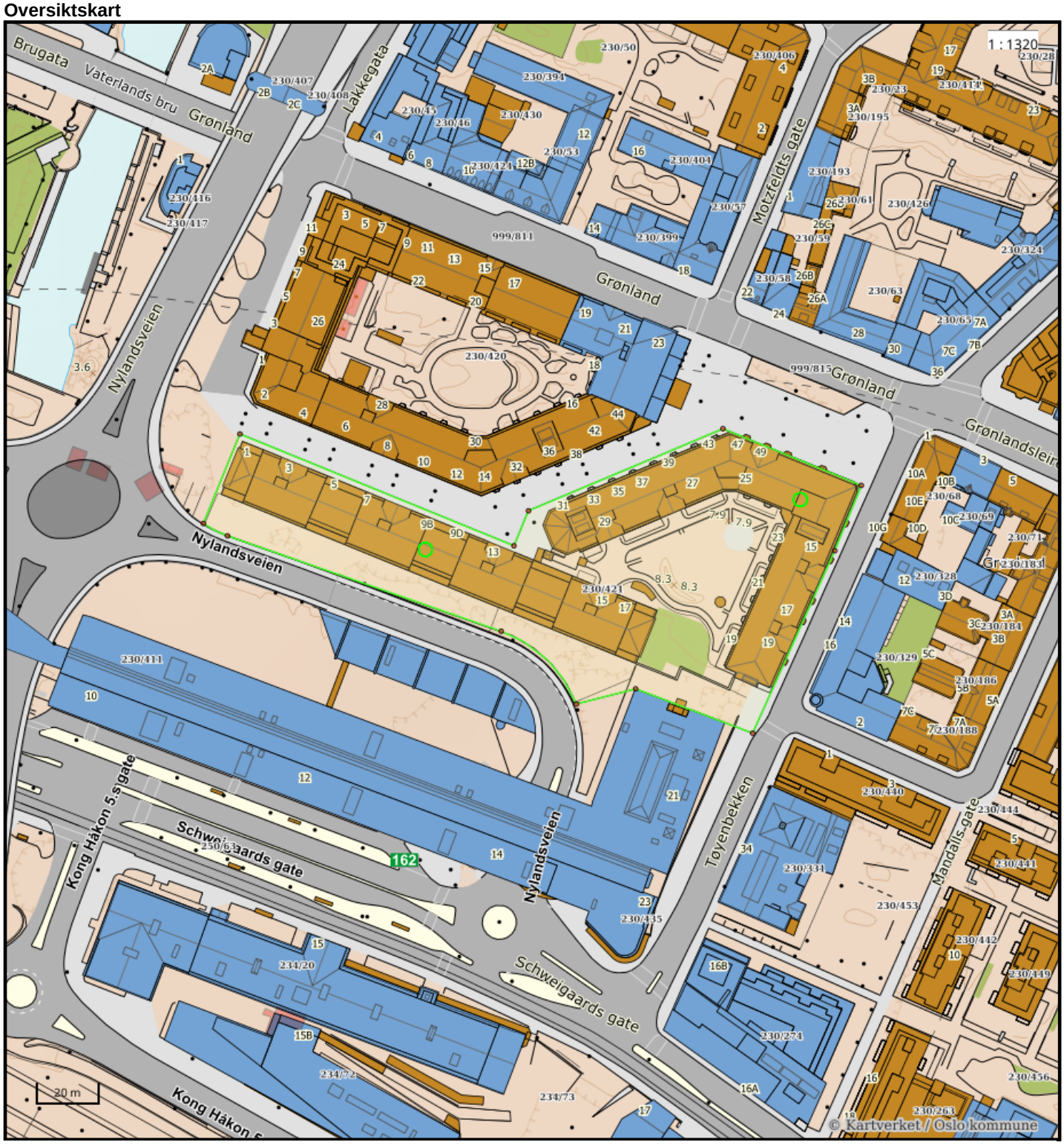
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H02	25		1 399,0	816,0	2 215,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

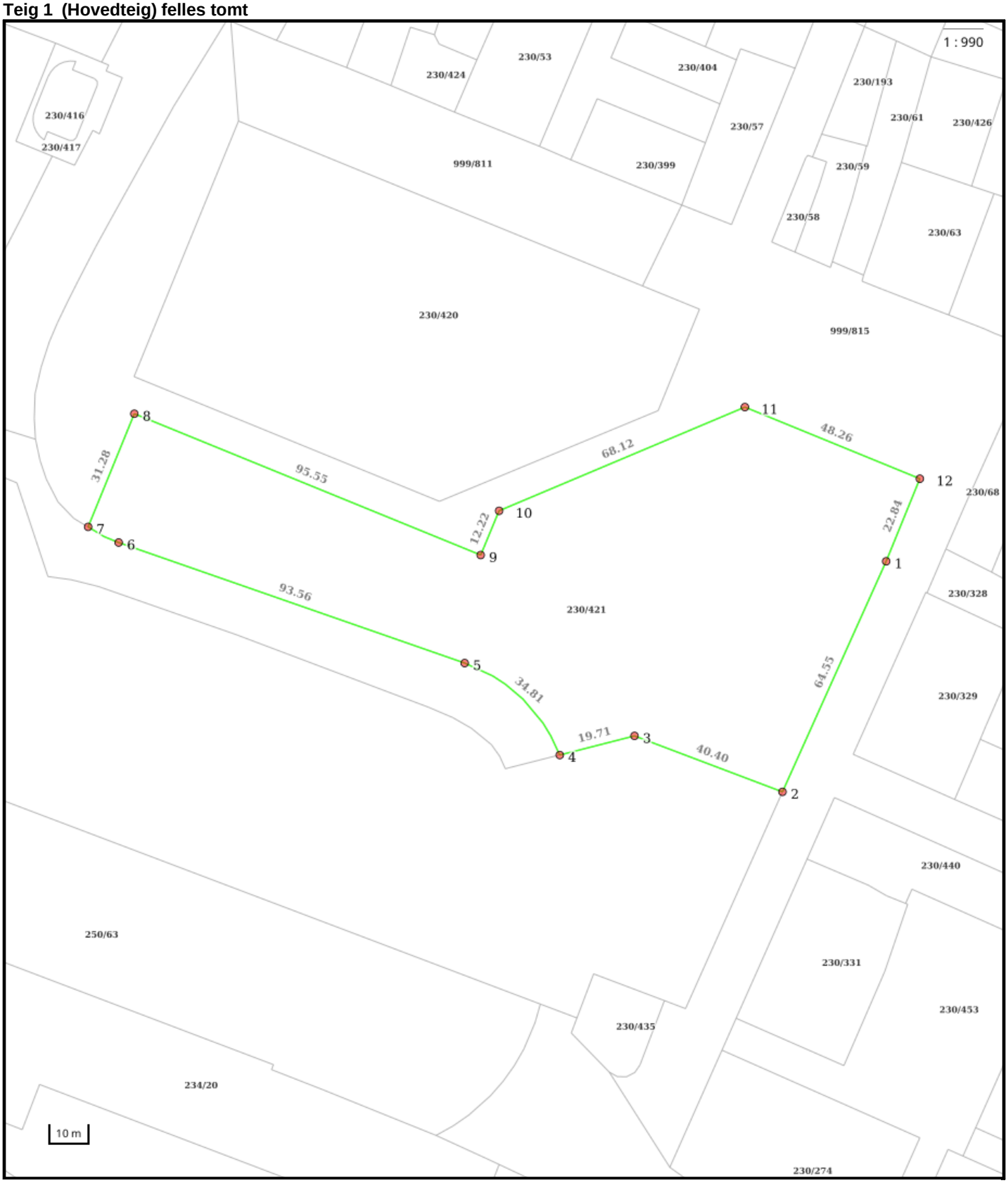
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 10 297,40m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

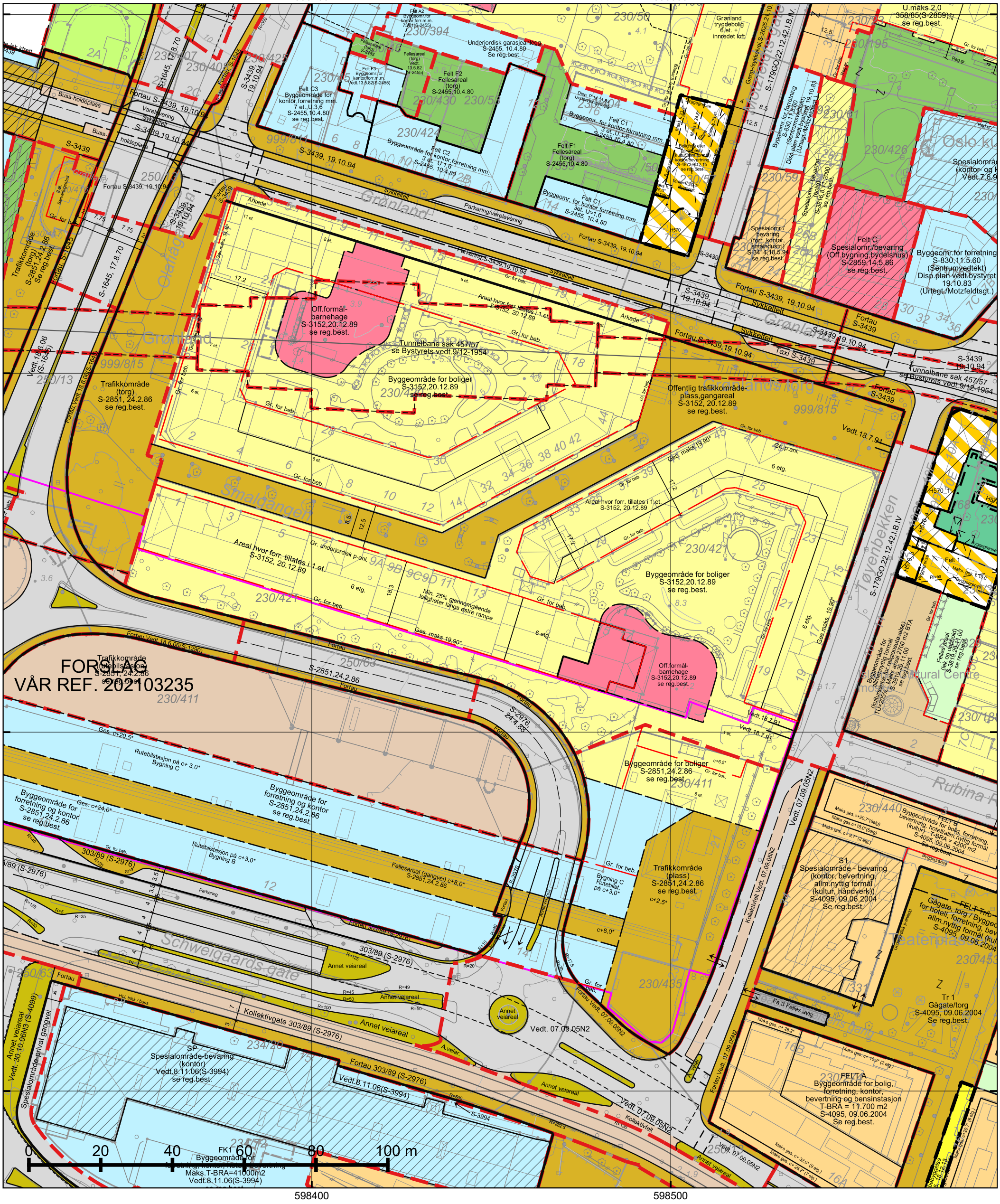
Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 642 950,58	598 551,55	64,55m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 642 889,55	598 530,54	40,40m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
3	6 642 900,36	598 491,61	19,71m	Terrengmålt	8		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
4	6 642 893,80	598 473,02	34,81m	Terrengmålt	8	-40,00	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 642 914,98	598 446,78	93,56m	Terrengmålt	8		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 642 937,58	598 355,99	8,80m	Terrengmålt	8	32,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 642 940,85	598 347,85	31,28m	Terrengmålt	8		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 642 970,77	598 356,98	95,55m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 642 942,84	598 448,36	12,22m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
10	6 642 954,52	598 451,94	68,12m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
11	6 642 986,50	598 512,09	48,26m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
12	6 642 972,41	598 558,25	22,84m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.


598400
598500
6643100
6643000
6642900
6642800
FORNAS
VÅR REF. 202103235
Smalgangen
Schwelgaards gate
Grønland
Tøyenbekken
Rubina P
Fortau S-3439, 19.10.94
Sykkelfelt
Parkering/varelevering
Arkade
Gr. for beb.
Off.formål-barnehage S-3152,20.12.89 se reg.best.
Tunnelbane sak 457/57 se Bystyrets vedt.9/12-1954
Byggeområde for boliger S-3152,20.12.89 se reg.best.
Areal hvor forr. tillates i 1.et. S-3152, 20.12.89
Trafikkområde (torg) S-2851, 24.2.86 se reg.best.
Trafikkområde (plass) S-2851,24.2.86 se reg.best.
Byggeområde for forretning og kontor S-2851,24.2.86 se reg.best.
Rutebilstasjon på c+ 3,0* Bygning C
Rutebilstasjon på c+3,0* Bygning B
Fellesareal (gangvei) c+8,0* S-2851,24.2.86
Kollektivgate 303/89 (S-2976)
Fortau 303/89 (S-2976)
Annet veiareal
Vedt. 07.09.05N2
Kollektivfelt
SP Spesialområde-bevaring (kontor) Vedt.8.11.06(S-3994) se reg.best.
FK1 Byggeområde for forretning, kontor, hotell, bevertning Maks.T-BRA=41000m2 Vedt.8.11.06(S-3994)
FELT A Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning og bensinstasjon T-BRA = 11.700 m2 S-4095, 09.06.2004 Se reg.best.
S1 Spesialområde - bevaring (kontor, bevertning, allm.nyttig formål (kultur, håndverk)) S-4095, 09.06.2004 Se reg.best.
Tr 1 Gågate/torg S-4095, 09.06.2004 Se reg.best.
Byggeområde for forretning S-830,11.5.60 (Sentrumvedtekt) Disp.plan vedt.bystyret 19.10.83 (Urtegt./Motzfeldtsgt.)
Spesialområde (kontor- og
Vedt.7.6.9
Felt C Spesialområ./bevaring (Off.bygning,bydelshus) S-2859,14.5.86 se reg.best.
U.maks 2,0 358/85(S-2859) se reg.best.
Grønland trygdebolig 6.et. + innredet loft
Felt C1 Byggeområde for kontor,forretning mm. 3 et. U1,6 S-2455, 10.4.80
Felt C2 Byggeområde for kontor,forretning mm. 3 et. U 1,6 S-2455, 10.4.80
Felt C3 Byggeområde for kontor,forretning mm. 7 et. U 3,6 S-2455,10.4.80 se reg.best.
Felt F1 Fellesareal (torg) S-2455,10.4.80
Felt F2 Fellesareal (torg) S-2455,10.4.80
Underjordisk garasjeanlegg S-2455, 10.4.80 Se reg.best.
Buss-holdeplass
Varelevering Sykkelfelt
Fortau S-1645, 17.8.70
S-3439, 19.10.94
S-1645, 17.8.70
Vedt. 18.6.06(S-1645)
Fortau Vedt. 18.6.06(S-1290)
Fortau Vedt. 18.6.06N3 (S-4099)
Annet veiareal Vedt. 30.10.06N3 (S-4099)
Spesialområde-privat gangvei
Kollektivfelt Vedt. 07.09.05N2
S-179GO,22.12.42,I.B.IV
S-2976, 24.4.88
Vedt. 18.7.91
Vedt. 18.7.b1
Vedt. 18.7.91
Maks ges. c+ 26.2*
Maks ges. c+ 32.0* (9 etg.)
Maks ges. c+ 26.2* (7 etg.)
Maks ges. c+ 10,3* (2 etg.)
Maks ges. c+20.7*(6etg)
Maks ges. c+ 9.7* (2 etg.)
Maks ges. c+16,0*(3etg)
Ges. maks 19.90*
Ges. maks. c+20.5*
Ges. c+24,0*
Ges. maks. 3.4*
Ges. maks. 7.4*
Ges. maks. 19.90*
Ges. maks. 19.90°
Ges. maks. 19.90°
Gr. p.anl.
Gr. for anl.
Gr. for bebygg.
Gr. for kjøreveg
Gr. for fortau
Gr. for parkering
Gr. for gangveg
Gr. for sykkelveg
Gr. for trafikkareal
Gr. for trafikkområde
Gr. for annet veiareal
Gr. for annet vegareal
Gr. for annet offentlig trafikkområde
Gr. for annet offentlig trafikkområde-plass
Gr. for annet offentlig trafikkområde-gangareal
Gr. for annet offentlig trafikkområde-gangareal
Gr. for annet offentlig trafikkområde-gangareal

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 65 - Spesialområde privat vei
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 143 - Kontor/bolig
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 331 - Rutebilstasjon/terminal
- 335 - Torg
- 452 - Lek/opphold/sport
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1600 - Uteoppholdsareal
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 662 - Spesialområde bevaring kontor
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 665 - Spesialområde bevaring offentlig
- 668 - Spesialområde bevaring annet
- 675 - Spesialområde bevaring annet underformål

- RbBevaringGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

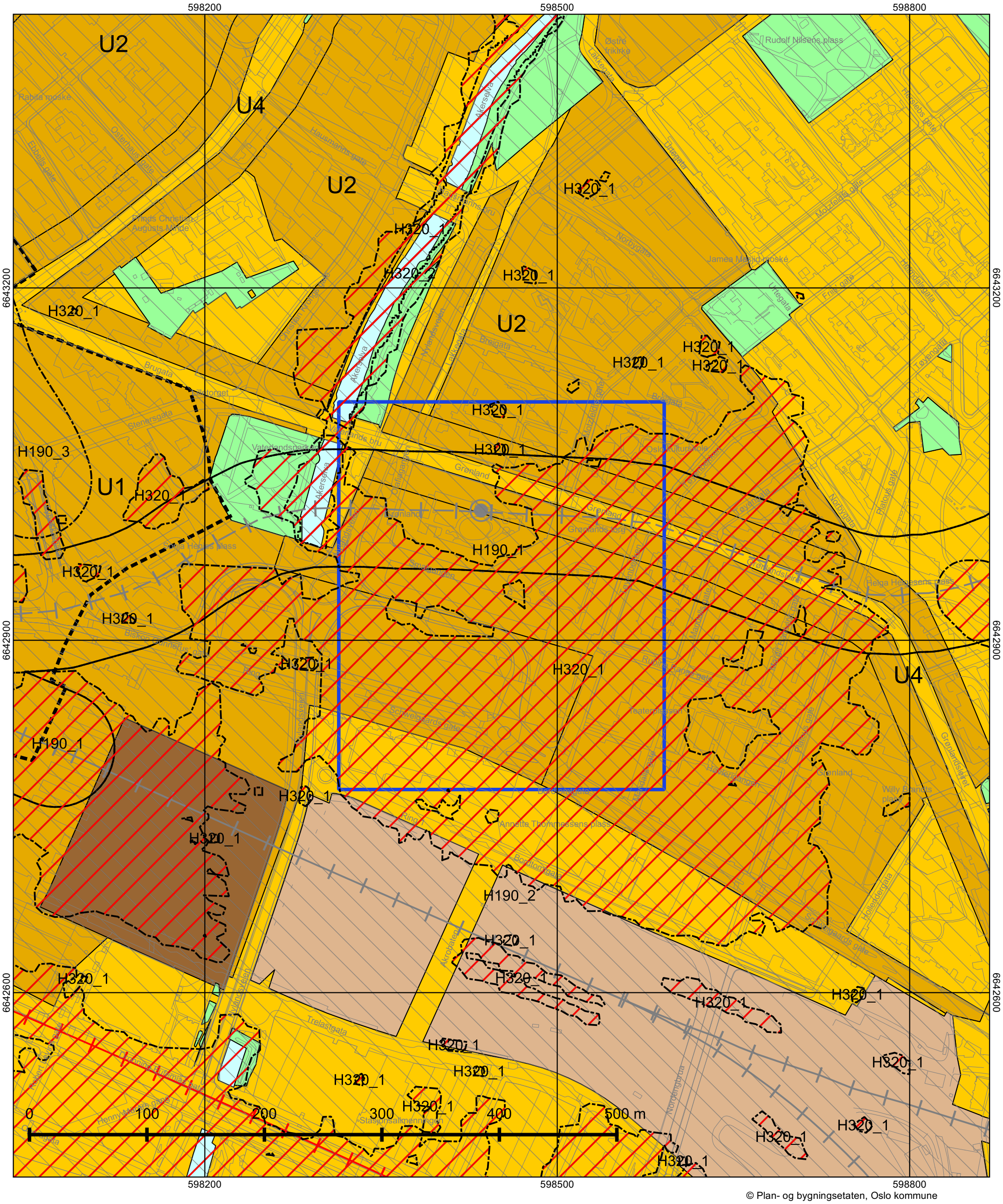
- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Feltinndeling
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Z Oppheving av eiendomsgrense
- ↑ Inn-/utkjøring



Oslo

Dato: 29.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 164597/86542129
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi



Gjensidige tilbyr tre ulike pakkeløsninger:

HUS

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **standard husforsikring** med mulighet til å oppgradere til Hus Pluss mot et tillegg.
- **Innbo Pluss** – dekker også skader ved flytting.
- **renteforsikring** – dekker boliglånsrente på nåværende bolig, hvis salget tar tid.

22 990,-

LEILIGHET

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **Innbo Pluss** – dekker også skader ved flytting.
- **renteforsikring** – dekker boliglånsrente på nåværende bolig, hvis salget tar tid.

Andel/Aksje: 10 990,-

Selveier: 12 990,-

HYTTE

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **standard hytteforsikring** med mulighet til å oppgradere til Hytte Pluss mot et tillegg.
- **Innbo Hytte Pluss** – dekker uhell i fritidsboligen.
- dekning for råte, skade-innsekter, mus og rotter.

19 900,-

Prisen for pakkene gjelder for ett år og betales av megler i forbindelse med oppgjøret av den nye boligen. Forsikringene **fornyes automatisk** etter det første året og du får beskjed om ny pris ca. 35 dager før den årlige fornyelsen.

Boligkjøperforsikring leveres av forsikringsselskapet Hiscox, med skadebehandling via Sedgwick.

HISCOX sedgwick

Har du spørsmål kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller sende en e-post til boligkjoperpakken@gjensidige.no.

Skann QR-koden for å lese mer om Boligkjøperpakken.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen.

Horisontaltdelte tomannsboliger og rekkehus kan kun kjøpe leilighetspakken. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring, må du kontakte Gjensidige. Boligkjøperpakkene kan ikke tilbys ved totalrenoveringsobjekter eller boliger over 500 kvm. Dersom du ikke kan eller ønsker å kjøpe en av boligkjøpespakkene, kan du velge å kjøpe boligkjøperforsikring som et enkeltstående produkt. Kontakt eiendomsmegleren for mer informasjon.

Eiendomsmegler sender Gjensidige informasjonen som er nødvendig for å inngå avtalen. Kontaktopplysningene dine kan brukes til å sende deg informasjon og markedsføring fra Gjensidige. Du kan reservere deg mot markedsføring på gjensidige.no eller ved å kontakte oss direkte.