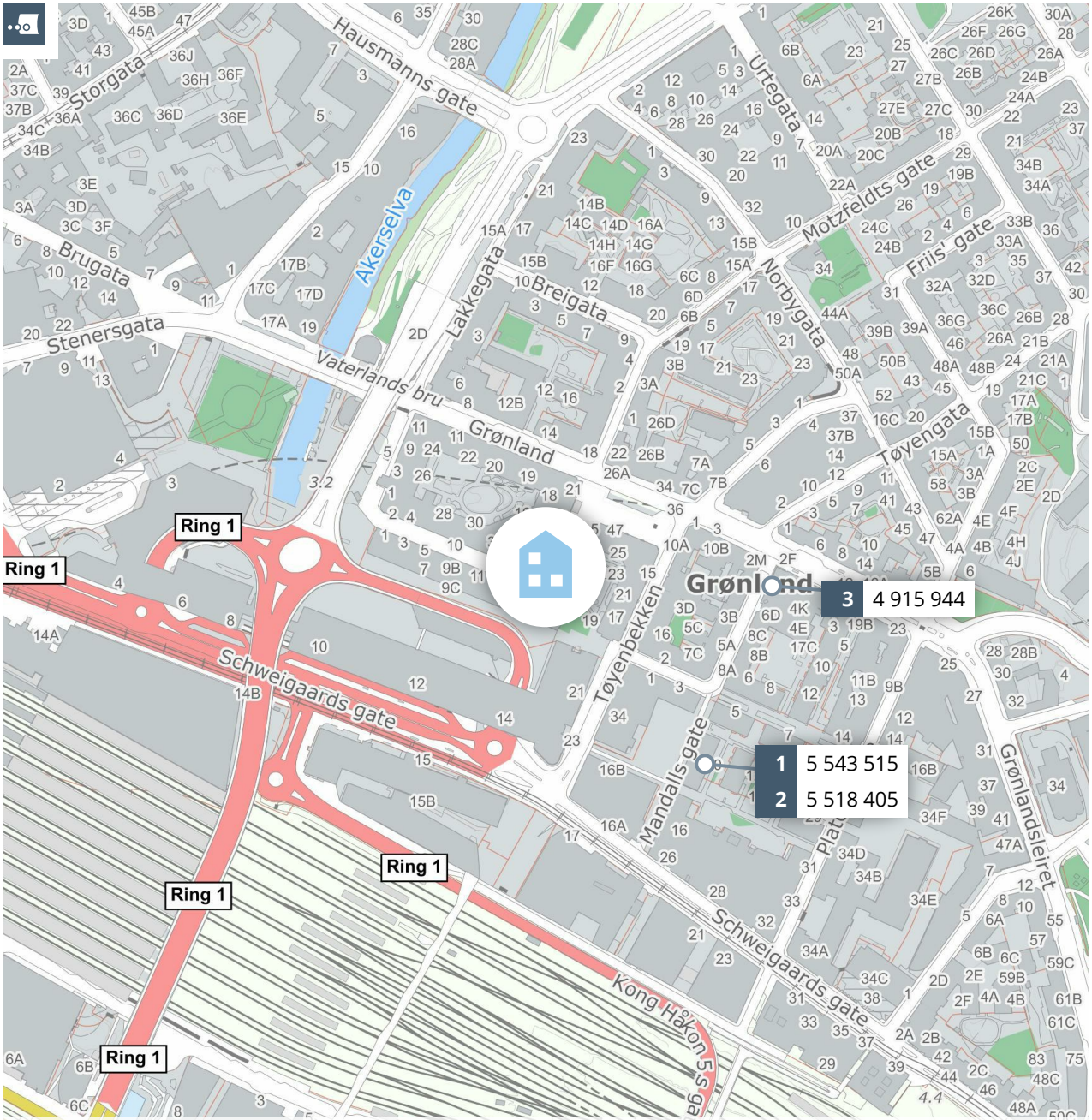


Meglers verdivurdering

SMALGANGEN 29

FJORD & PARTNERS

Rapport utført av Fjord & Partners den 10.01.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Eirik Kjølstad Sandberg.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Smalgangen 29, 0188 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1991

GNR 230 BNR 421 FNR 0 SNR 238 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Grønland rode 8

Verdivurdert til

4 750 000

0	4 750 000	95 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	50 m²	2 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1991

Fellesutgifter	3 175
Formue	28 584
Soverom	1
Etasje	5

Balkong Heis Parkering

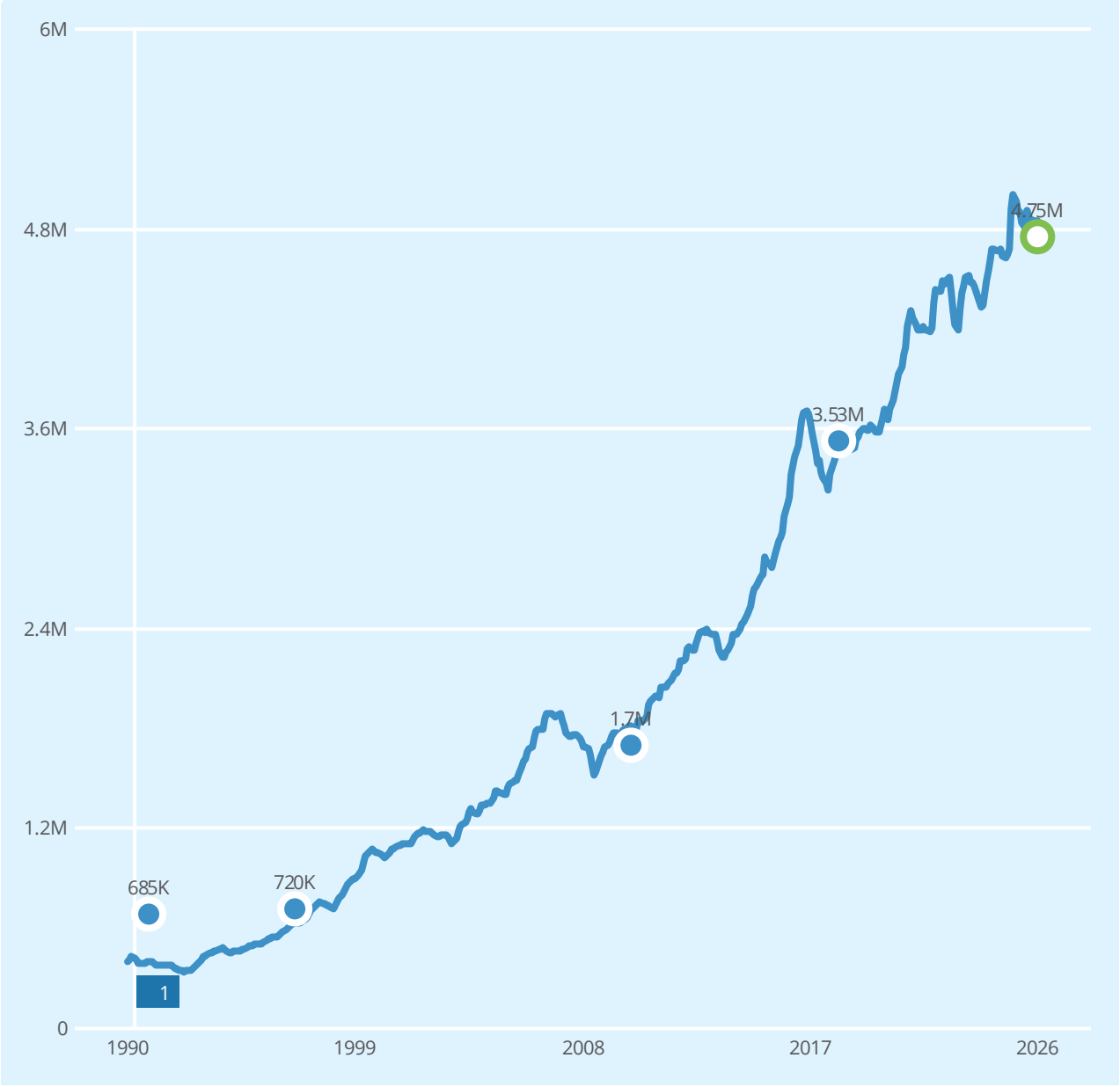
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Mandalls gate 10 54 m² 2006 2. etg 2 sov	24.10.2025	5 490 000	**5 400 000**	143 515	5 543 515	**102 658**
2 Mandalls gate 10 54 m² 2006 3. etg 2 sov	03.10.2025	5 300 000	**5 375 000**	143 405	5 518 405	**102 193**
3 Mandalls gate 2 L 45 m² 2006 5. etg 2 sov	25.08.2025	4 850 000	**4 850 000**	65 944	4 915 944	**109 243**

Fjord & Partners ved Eirik Sandberg har gleden av å presentere Smalgangen 29 - en attraktiv og moderne 2-roms selveierleilighet beliggende i 5. etasje med nordvestvendt balkong på ca. 3 m² med utgang fra stuen. Leiligheten har en gjennomtenkt planløsning med gode lysforhold og er enkel å møblere. Her bor du svært sentralt med butikker, servicetilbud og kollektivtransport rett utenfor døren - kun få minutters gange til T-bane, Oslo S, Bjørvika og Sørenga.

Boligen byr på pent baderom, heis i bygget, fibernett inkludert og mulighet for leie av garasjeplass. Varmtvann og fyring er inkludert via a-konto, og sameiet har en hyggelig bakgård med sittegrupper. Med sin populære beliggenhet og funksjonelle utforming er dette også et svært attraktivt utleieobjekt

Historiske omsetninger



1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
05.05.2018	16.05.2018	15.06.2018	3 300 000	3 530 000	0	3 530 000
07.05.2010	27.05.2010	18.06.2010	1 750 000	1 700 000	-	1 700 000
07.05.1997		07.05.1997	-	720 000	-	720 000
24.10.1991		24.10.1991	-	685 000	-	685 000

Leiligheter til salgs i Grønland rode 8 grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs

6.0M
5.8M
5 588 000 Prisantydning i snitt
5.4M
5.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
95
dager

Leiligheter solgt i Grønland rode 8 grunnkrets siste 6 mnd

16
leiligheter solgt

4 746 000 Salgspris i snitt
4 714 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
30
dager

for 0.8% over prisantydning

Analyse m²-priser

104 639 Gamle Oslo bydel i snitt siste 6 mnd

95 000 Smalgangen 29 Totalpris 4 750 000

85 471 Grønland rode 8 grunnkrets i snitt siste 6 mnd

Egenerklæring

Smalgangen 29, 0188 OSLO

10 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Smalgangen 29	Smalgangen 29	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2018

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Eier har bodd i leiligheten fra 2018 til 2025.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 89770746

Informasjon om selger

Selger

Dijkman, Karel Sebastian

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

I 2024 ble det funnet maur i restaurant under leilighetene og i den forbindelse ble det ble utført skadedyrs kontroll i flere leiligheter. Dette ble fulgt opp og avsluttet kort tid etter.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Laminat på kjøkkengulv og kjøkkeninnredning er fra 2011.
Fliser i entre er fra 2015.
Soverom er malt i 2022.
Overflater i gang, på kjøkken og stue er malt i 2024.
Kjøkkenbenk er pusset og oljet i 2025.
Lysbryter i gang og til bad er slitte.
Lysbryter utenfor soverommet er per i dag ikke er koblet til noe og er slitt.
Nederste skuff på bad bruker lengre tid på å lukke seg.

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95681650

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Dijkman, Karel Sebastian Heijnraets	**2026-01-10**

Identification

bankID Dijkman, Karel Sebastian Heijnraets

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Dijkman, Karel Sebastian Heijnraets	10/01-2026 14:25:22	BANKID

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Smalgangen 29
0188 OSLO
Gnr./Bnr.: 230/421
Seksjonsnr. : 238
Oslo kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 50 m² (BRA-i: 50 m²)

Totalt bruksareal (BRA): 50 m²

Befaring

Befaringsdato: 16.12.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781

Signatur inspektør: John O. Ljungblom

Mobil: 40645987

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

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.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	16.12.2025
Referansenummer	15077781
Meglerforetakets oppdragsnummer	199-25-0082
Hjemmelshaver/selger	Karel Sebastian H Dijkman
Bygningssakkyndig inspektør	John O. Ljungblom
Tilstede på befaringen	Karel Sebastian H Dijkman
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	4°C
Rapportdato	08.01.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Smalgangen 29
Postnummer/sted	0188 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	230/421
Seksjonsnr.	238
Tomt	Eiet tomt: 10305 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1991		

Byggemåte

Selveierleilighet i Sameiet Grønlandshagen beliggende i bydel Gamle Oslo, Oslo kommune. Sameiet har felles tomteareal opparbeidet med blandt annet betongsteinlagte internveier, plenareal, diverse og beplantning.

Bolig og forettningsbygg over 6 etasjer samt loftetasje. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur og bærende vegger betongkonstruksjoner. Etasjeskillere av betongkonstruksjoner. Yttervegger av betongkonstruksjoner. Yttertak av trekonstruksjoner konstruksjoner tekket med takstein/takplater. (Taket er ikke besiktiget). Leiligheten har entrédør med kkikkehull. Brannklasse B30 og ukjent lydklasse. Balkongdør og vinduer med to-lags glass og karmer/rammer fra byggeår. Oppvarming med radiatorer og varmtvann tilknyttet felles varmesentral.

Leilighet beliggende i byggets 5.etasje. Adkomst via felles trappegang med callinganlegg. Bygningen har heis.

Leiligheten består av entré, åpen stue-kjøkkenløsning, soverom og bad. Utgang fra stue til nordvestvendt balkong.

Leiligheten disponerer en loftsbod.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Helhetsvurdering	8	
Kjøkken		Vannrør	9	
		Avløpsrør	9	
		Ventilasjon og avtrekk	9	
Øvrige rom		Overflater himling	9	
		Overflater gulv	9	
Etasjeskiller - 5.etasje		Skjevhetsmåling	10	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Hovedstoppekran	10	
		Vannbåren varme	10	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	11	
Dører og vinduer		Vinduer	11	
		Dører	11	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	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).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger – 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

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 som innehar 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. 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, sove, 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)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
5.etasje	50			50	3
	Entré, åpen stue-kjøkkenløsning, soverom og bad.				Nordvestvendt balkong
SUM	50			50	3
	Total bruksareal: 50 m²				

Kommentar til areal

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Utgang fra stue til nordvestvendt balkong oppmålt til 3m2 (TBA)

Leiligheten disponerer en bod med adkomst via felles trappegang og tilkomst via felles bodområde ved loftetasje. Loftsboden har et totalt gulvareal (GUA) på 4m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 2m2 av arealet måleverdig som bruksareal (BRA-e). De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 2m2.

Leiligheten inneholder 50m2 P-ROM og 0m2 S-ROM.

Rapport

Våtrom - Bad

Baderomsmodul fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Nedsenket himling med malt flate. Vegghengt servantskap med skuffer og ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Innmurt speil og overlys på vegg over servant. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Speilskap på vegg. Dusj på gulv i hjørnet. Dusjvegger av murt glassbetong. Dusjbatteri tilkoblet veggmontert hånddusj. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekksventilasjon med fraluftsventil plassert på vegg. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast. Varmtvann fra felles varmesentral.

TG 2 Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik:

-Tettesjiktet har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Rommets fukt og lekkasjesikkerhet kan ikke verifiseres. Nytt tettesjikt og nye tettedetaljer bør påregnes.

-Vann, avløpsrør og sluk har en usikker gjenværende restlevetid. Oppgraderinger bør påregnes ved behov.

-Det registreres sprekker i fliser på vegg ved speil over servant. Riss/sprekker registrert på flisfuger ved dusjsonen, dette kan indikere utettheter i tettesjikt. Skjulte skader kan ikke utelukkes. Skader bør påregnes utbedring.

-Flisfuger på gulv bærer preg av slitasje. Oppgraderinger bør påregnes.

-Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 16 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

-Det registreres at skuff er noe treig på servantskap. Oppgraderinger bør påregnes ved behov.

-Drenering fra innebygget sisterne er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.

Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking grunnet våtsonens plassering og at rommet er vurdert til å kunne være bygget som en prefabrikkert modul. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent, men det ble utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget negative avvikende forhold som kan tolkes til fuktskade under befaringstidspunktet. TG 2 valgt for å belyse at konstruksjonen har fuktrisiko basert på våtrommets slitasjegrad.

Fornying/oppgradering av våtrommet bør påregnes for å verifisere fukt og lekkasjesikkerhet.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra omkring 2011 ihht opplysninger fra selger, dokumentasjon på utførelse og materialevalg er ikke fremlagt under befaringstidspunktet. Slette fronter. Benkeplater av treverk. Underlimt oppvaskkum med ett-greps armatur. Nedfelt keramisk platetopp. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Ventilator på vegg. Frittstående kjøleskap med frysedel. Komfyr i høyskap. Oppvaskmaskin under benk. Vannrør av plastlagt kobber. Avløpsrør av plast. Varmtvann fra felles varmesentral.

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

Innredning - Annet

TG i	Informasjon	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.
TG 2	Vannrør	Vannrørene har en alder som tilsier at gjenværende restlevetid er usikker. Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak og oppgraderinger kan påregnes ved behov.
	Avløpsrør	Avløpsrørene har en alder som tilsier at gjenværende restlevetid er usikker. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak og oppgraderinger kan vurderes ved behov.
	Ventilasjon og avtrekk	Det er kun kullfilter og ikke separat avtrekk fra rommet. Dette kan medføre økt fuktbelastning i boligen. TG2 i henhold til NS 3600. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak og oppgraderinger kan vurderes ved behov.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med laminat og fliser ved entré. Veggflater med malt strukturtapet. Himlingsflater med malte flater. Malte slette innerdører. Oppvarming med radiatorer tilknyttet felles varmesentral. Friskluftsventiler i yttervegger.

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

Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon

TG i	Innerdører	Det var under befaringstidspunktet ikke installert dørblad i karm mellom entré og stue.
TG 2	Overflater himling	Støvkondens påvist mot yttervegg. Indikerer kuldebru og/eller dårlig isolasjon. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales.
	Overflater gulv	Det registreres stedvis noe svelling i skjøter og noe hakk/merker i overflater av laminat. Oppgraderinger kan vurderes ved behov.

Etasjeskiller - 5.etasje

Etasjeskille av betong.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Stue og soverom.

TG 2	Skjevhetsmåling		Det er registrert målbare skjevheter i leiligheten. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt over en lengde på 2,0 meter var 11mm ved stue og 10mm ved soverom. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt ved stue og soverom var 16mm. Årsaken til skjevhetene er ikke kjent og kan være sammensatt. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak og oppgraderinger kan vurderes ved behov.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av kobber og plastlagt kobber. Avløpsrør av plast. Oppvarming med radiatorer og varmtvann tilknyttet felles varmesentral. Mekanisk avtrekksventilasjon med fraluftsventil på bad. Friskluftsventiler i yttervegger.

TG 2	Hovedstoppekran		Stoppekran er vurdert å være plassert utenfor boenhet. Ikke hensiktsmessig mht lekkasjeproblematikk.
	Vannbåren varme		Eldre anlegg/element uten påviste skader/lekkasjer. TG2 er valgt på grunn av alder og tilstand. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjoner/utskiftning. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
TGIU	Stakeluke		Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.
	Ventilasjon		Anlegget er felles for bygningen. Bygningsdelen er ikke undersøkt.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer er plassert på vegg i entré.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke relevant
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår
Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Nei
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
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer på utførte arbeider på det elektriske anlegget installert etter 1999 (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600). Eldre deler av anlegget mangler dokumentasjon. Med bakgrunn i ovennevnte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Dører og vinduer

Malt entrédør med kikkehull fra byggeår. Brannklasse B30 og ukjent lydklasse. Balkongdør og vinduer med to-lags glass og karmer/rammer av treverk fra byggeår.

TG 2	Vinduer	Vinduer er av eldre dato og oppgraderinger/ overflatebehandling bør påregnes ved behov. Det bør forventes høyere varmetap og lydgjennomtrenging fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.
	Dører	Dører er av eldre dato og oppgraderinger/ overflatebehandling bør påregnes ved behov. Det bør forventes høyere varmetap og lydgjennomtrenging fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dører hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til nordvestvendt balkong. Gulvoverflate av betong. Rekkverk av metall og plater. Rekkverkshøyde 0,91 meter. Utebelysning og stikkontakt.

TG 2	Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggteknisk forskrift.

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

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: Nei
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen. Det er målt fra 2,27 meter takhøyde ved bad og opptill 2,40 meter takhøyde ved stue og soverom.

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 15.12.2025

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes.
Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

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.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningsmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad]

FJORD EIENDOMSMEGLING AS
v/Eirik Kjølstad Sandberg
C/O Ö Indekshuset, Henrik Ibsens gate 100, 0255 OSLO
E-post: eks@partners.no

Deres ref.: 199250082 . Vår ref.: 5862-1-238 Dato: 09.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Grønlandshagen
Organisasjonsnr:	982991803
Seksjonseier:	Dijkman, Karel Sebastian Heijnraets
Medeier:	
Leilighetsnummer:	238
Adresse:	Smalgangen 29, 0188 OSLO
Seksjonsnummer:	238
Gnr.	230
Bnr.	421

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 175,12,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto fjernvarme/varmtvann	657,00	
Renovasjon	231,82	
Avsetning vedlikeholdsfond Bolig	218,00	
Felleskost bolig	1 896,30	
Internett	172,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	2 010,-
Fradragsberettigede kostnader:	1,-
Annen formue:	28 584,-
Gjeld:	0,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Trine Normann pr. e-post: trine.normann@obos.no eller telefon: 22 86 59 92.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Alf-Erik Vollen, e-post: gronlandshagen@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
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

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.

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

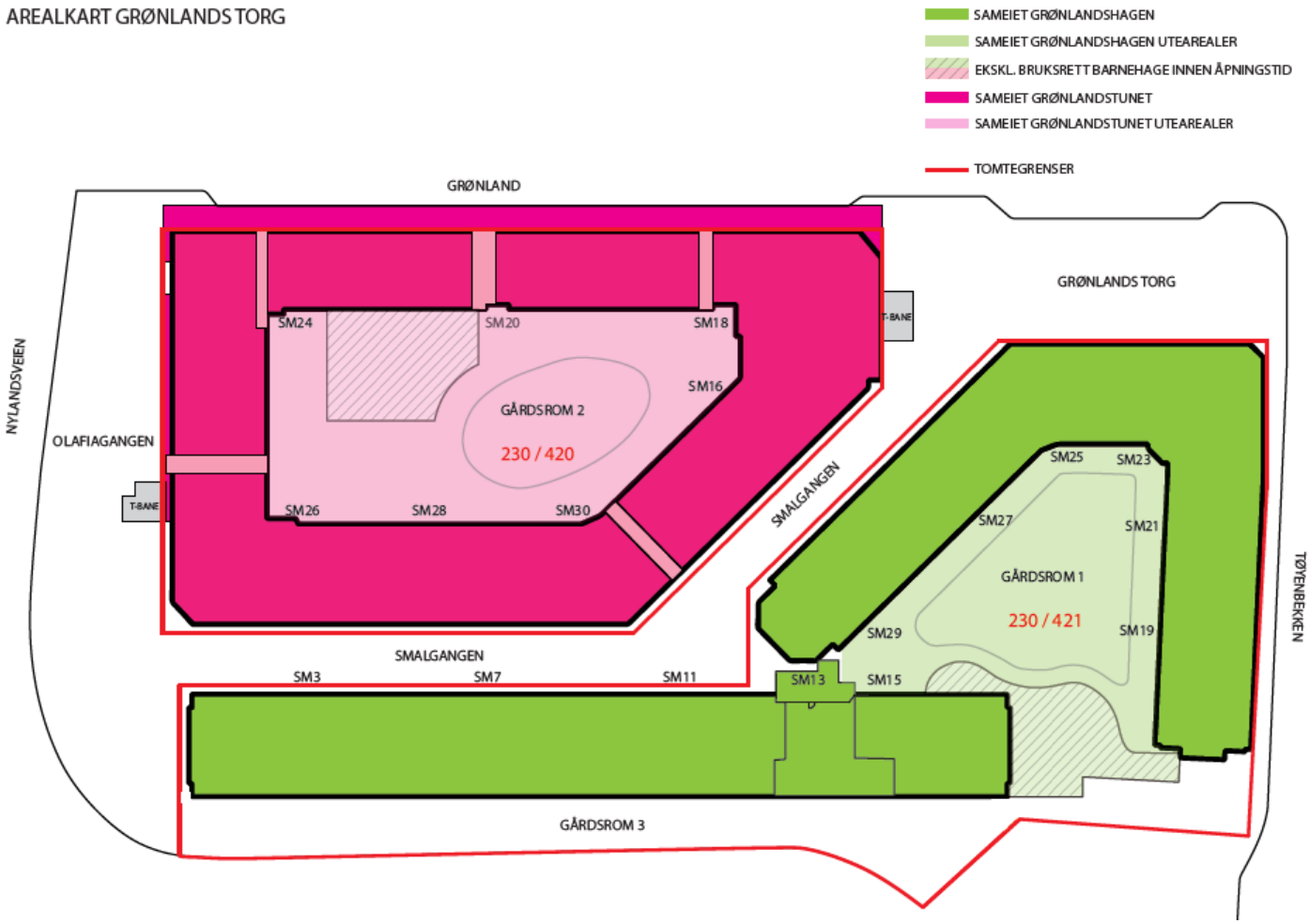
Styret i sameiet kan iverksette kameraovervåking av fellesarealene i det omfang det finner nødvendig. Overvåkingen skal følge gjeldende lov og regelverk.

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.*

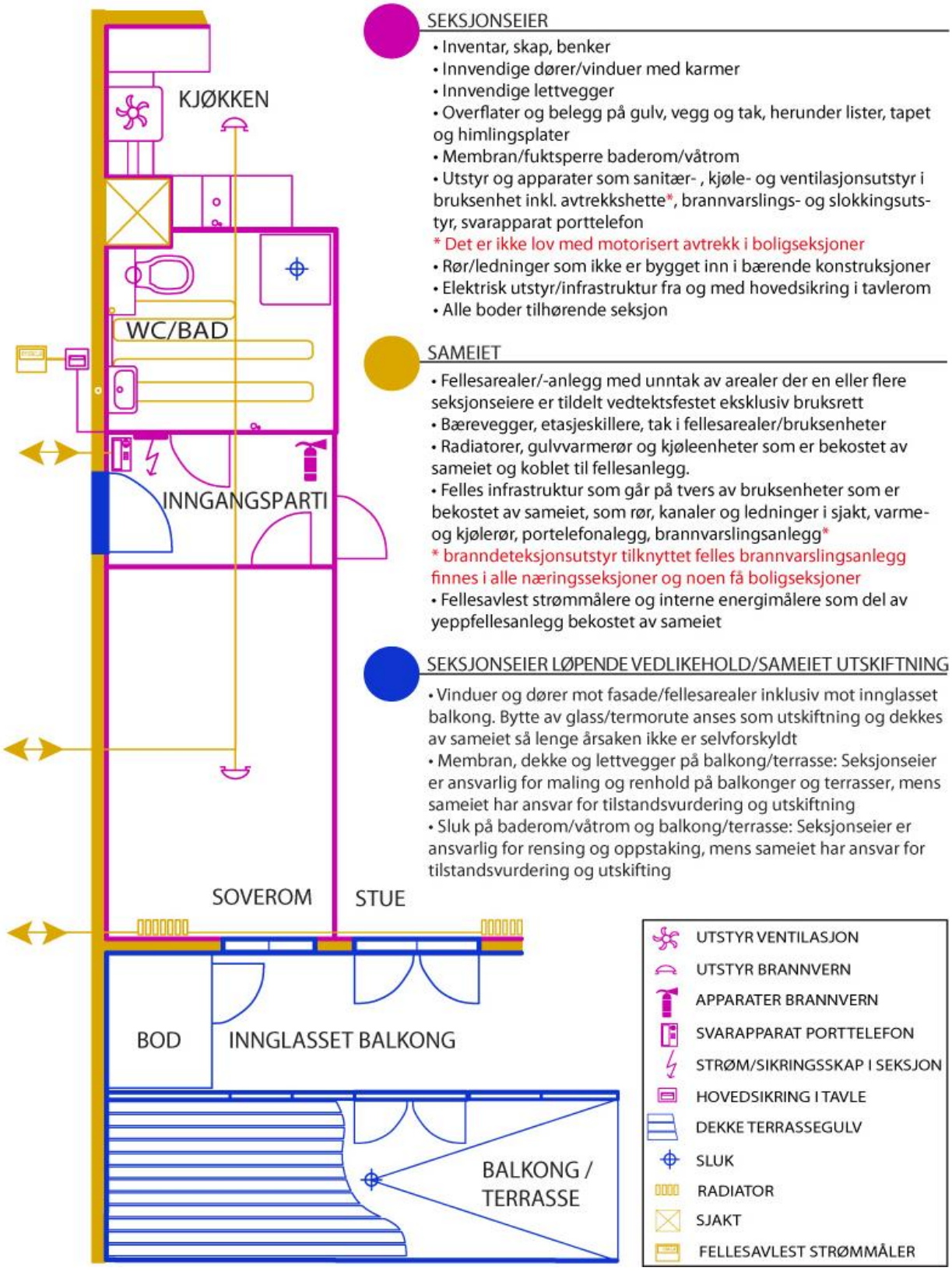
Areal bolig	***19 593***	***19 593***
Areal næring	***4 319***	***3 475***
Areal p-hus	***17 223***	***5 053***
Areal totalt	***41 135***	***28 121***

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:





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.

Hei og velkommen som ny eier eller leietaker i vårt sameie!

Vi ønsker deg velkommen til Grønlandshagen og håper du vil trives hos oss. Nedenfor finner du viktig informasjon det er nødvendig å sette seg inn i for å bidra til et godt bomiljø. Når vi alle tar hensyn og følger felles regler, blir sameiet et trygt og hyggelig sted å bo.

Informasjon og kunngjøringer:

Sameiet benytter i hovedsak Vibbo til kommunikasjon, men det kan forekomme viktige kunngjøringer på oppslagstavlene i oppgangen. Vi oppfordrer derfor alle beboere til å følge med der også.

Viktig informasjon for alle beboere:

Som eier eller leietaker er det viktig at du:

- Setter deg inn i husordensregler, vedtekter, brannforskrifter og annet relevant regelverk.
- Vet hva du skal gjøre dersom det går en brannalarm i bygget.
- Sørger for at dine kontaktopplysninger er riktige og oppdaterte i Vibbo ved endringer.

Som utleier er det viktig at du:

- Informere styret om ny leietaker og sende inn korrekt kontaktinformasjon til styret i Vibbo.
- Sørge for at leietakeren har tilgang til relevant informasjon.
- Påse at leietakeren setter seg inn i husordensregler, branninstrukser og annen viktig informasjon.

Kontakt oss:

Har du spørsmål om drift, vedlikehold eller andre praktiske forhold, kan du kontakte styret, vaktmester eller driftsleder via e-post: styret@gronlandshagen.no

Vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Grønlandshagen

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 5862
SAMEIET GRØNLANDSHAGEN

Velkommen til årsmøte i SAMEIET GRØNLANDSHAGEN

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 18. desember kl. 09:00 og lukker 21. desember kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5862

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Informasjon om ekstraordinært årsmøte

Som det framgår av protokoll fra årsmøte 2024 var det ikke mulig å finne aktuelle kandidater til alle verv og at styret ville gjennomføre et digitalt ekstraordinært årsmøte når vi hadde aktuelle kandidater på plass. Det har nå lykkes oss å få kandidater til valgkomité og møte kan gjennomføres.

Vi fremmer i tillegg egen sak om endringer i vedtektenes § 3 Styret og § 4 Valgkomiteen. Dette gjør vi for å styrke seksjonseiers innflytelse.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Endring av vedtektenes § 3 Styret og § 4 Valgkomité
5. Suppleringsvalg til valgkomitéen

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET GRØNLANDSHAGEN

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Trine Normann er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Arve Breen og Kåre Rognsaa er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Endring av vedtektenes § 3 Styret og § 4 Valgkomité

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

Forslag til vedtak

Vedtektenes § 3 Styret og § 4 Valgkomité endres i henhold til styrets forslag

Vedlegg

1. Endring av vedtekter § 3 og § 4.pdf

Sak 5

Suppleringsvalg til valgkomitéen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valgkomitéen består i dag kun av seksjonseier Rune Hultgren og det er derfor behov for suppleringsvalg. Det fremgår av protokoll fra årsmøte 2024 at styret ville gjennomføre et digitalt ekstraordinært årsmøte når vi hadde aktuelle kandidater på plass. Det har nå lykkes oss å få 2 seksjonseiere som ønsker å påta seg dette vervet.

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

2. Aina Schjelderup, seksjonseier, 52 år, har bodd i Smalgangen i 28 år, de siste 14 årene i Sameiet Grønlandshagen.

Forslag til vedtak

Kristian Schrøder og Aina Schjelderup velges

Sak 1: Vedtektsendringer

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

Sak 1.1 §3 Styret

Ny tekst §3:

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

§ 3. Styret

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

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

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

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

Sak 1.2 §4 Valgkomiteen

Ny tekst §4, 2., 4. og 5. avsnitt

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

§ 4. Valgkomitéen

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

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

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

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

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

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

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 18.12.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 21.12.24
Selskapsnummer: 5862 **Selskapsnavn:** SAMEIET GRØNLANDSHAGEN

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Trine Normann er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Arve Breen og Kåre Rognsaa er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Endring av vedtektenes § 3 Styret og § 4 Valgkomité

Vedtektenes § 3 Styret og § 4 Valgkomité endres i henhold til styrets forslag

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Suppleringsvalg til valgkomitéen

Kristian Schrøder og Aina Schjelderup velges

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for SAMEIET GRØNLANDSHAGEN

Organisasjonsnummer: 982991803
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 18. desember kl. 09:00 til 21. desember kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 101.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Trine Normann er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **89**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Arve Breen og Kåre Rognsaa er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **85**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **85**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Endring av vedtektenes § 3 Styret og § 4 Valgkomité

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

> **Forslag til vedtak:**
> Vedtektenes § 3 Styret og § 4 Valgkomité endres i henhold til styrets forslag
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **80**
Antall stemmer mot vedtaket: **11**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

5. Suppleringsvalg til valgkomitéen

Valgkomitéen består i dag kun av seksjonseier Rune Hultgren og det er derfor behov for suppleringsvalg. Det fremgår av protokoll fra årsmøte 2024 at styret ville gjennomføre et digitalt ekstraordinært årsmøte når vi hadde aktuelle kandidater på plass. Det har nå lykkes oss å få 2 seksjonseiere som ønsker å påta seg dette vervet.

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

2. Aina Schjelderup, seksjonseier, 52 år, har bodd i Smalgangen i 28 år, de siste 14 årene i Sameiet Grønlandshagen.

> **Forslag til vedtak:**
> Kristian Schrøder og Aina Schjelderup velges
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **88**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5862
SAMEIET GRØNLANDSHAGEN

Velkommen til årsmøte i SAMEIET GRØNLANDSHAGEN

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon - Innmeldte saker

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET GRØNLANDSHAGEN

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges på årsmøte.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert og oversikt vedlegges protokollen

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Vedtatt

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitner velges på årsmøte.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Årsrapport til orientering

b) Godkjenning av årsregnskap

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. 5862 Årsrapport rev og regnskap 1.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 600.000,-

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

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

Styrets innstilling

Styret anbefaler eierne å stemme for forslaget.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 600.000,-

Sak 7

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

Forslag fremmet av:
Rune Hultgreen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

"Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.
Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.... forts..."

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

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

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

Styrets innstilling

Styret har innhentet vurdering fra juridisk avdeling hos Huseierne.

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 8

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

Forslag fremmet av:
Rune Hultgreen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling
Styret har innhentet vurdering fra juridisk avdeling hos Huseierne.

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 9

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

Forslag fremmet av:
Rune Hultgreen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Begrunnelse:
Styrets nevnte brev og pålegg i "Søknad for utleie/fremleie av seksjon i Sameiet Grønlandshagen" er ulovlig i henhold til eierseksjonsloven som følger:
Et styre i et sameie kan ikke kreve søknad for utleie av en boligseksjon fordi det strider mot eierseksjonsloven.

1. Eierseksjonsloven gir eieren full rett til å leie ut

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

2. Styret kan ikke overstyre loven

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

3. Hva kan styret kreve?

Selv om styret ikke kan kreve søknad, kan de:

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

4. Hva hvis styret likevel krever søknad?

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

Jeg tror alle vi seksjonseiere støtter styrets initiativer for å begrense ulovlig ombygginger og utleie, men her står vi i fare for å helle «barnet ut med badevannet» og kan risikere at det er vi selv som sitter på tiltalebenken (styret).
Det er foruroligende at styret har brakt dette helt fram til nevnte lovstridige pålegg til seksjonseierne. Enkle søk og undersøkelser ville raskt avklare det lovstridige i pålegget. En kan spørre seg om kvaliteten på juridiske råd styret har mottatt.
Mange seksjonseiere leier ut sine enheter i perioder, både i form av Airbnb - korttidsutleie (under 30 dagers sammenhengende) og det jeg vil kalle kontraktsutleie, altså ordinært utleie (over 60 dager) - og de holder seg godt innenfor lovens rammer, vedtektene og husholdsreglenes bestemmelser. Disse fortjener ikke den stigma som er i ferd med å skapes som «utleie-haier» som driver ulovlig utleie.

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

Styret kan likevel gå hardt på den ulovlige virksomheten etter følgende formulering: "Styret kan kun nekte utleie i veldig spesifikke tilfeller, som for eksempel dersom leietakeren bryter sameiets regler, skaper store problemer eller driver med ulovlig virksomhet."
Her er etter min mening kjernen at sameiet kan kreve å være (godt) informert om virksomheten og med rett til å følge godt med (og kunne samle dokumentasjon). Med dette som grunnlag, kunne nekte utleie, eller gå videre med rettslige prosesser.

Denne retten til å være «informert» er dessuten svært legitim og saklig begrunnet med hensyn til HMS, først og fremst brannvern, men også andre nødssituasjoner.
Det bør etableres et dynamisk digitalt register hvor det enkelt kan legges inn kjerneinformasjon om leietagere, men hvor hensyn til personvern må ivaretas («alle», selv ikke i styret, skal ikke kunne gå inn og se hvem som bor eller oppholder seg hvor) og det må etableres en autorisasjonsordning for daglig tilgang til dette registeret.
Så må det teknisk legges til rette for at det i krisesituasjoner gis nødvendig og øyeblikkelig tilgang for skadestedsledelse/operativ ledelse (politi, brannvern og helse) i tillegg til sameiets ansvarlige på stedet.
Ambisjonen må allikevel ikke vokse til å ha full oversikt over alle som oppholder seg innenfor sameiet område selv om dette ideelt sett helt sikkert hadde vært ønskelig i krise og nødssituasjoner. Vi er ikke der enda selv om mange bedrifter og offentlige institusjoner opererer slik i dag (strenge adgangssystemer).

Styrets innstilling

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

Vi anbefaler eierne å stemme MOT forslaget.

Forslag til vedtak

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

Sak 10

Sak fremmet av Rune Hultgreen - Revisjonen av vedtektene

Forslag fremmet av:
Rune Hultgreen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Begrunnelse:

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

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

Jeg kan redegjøre nærmere for dette under årsmøtet hvis ønskelig.

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

Vi anbefaler eierne å stemme MOT forslaget.

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

Sak 11

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

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder, styremedlemmer og valgkomite

Roller og kandidater

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

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

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

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

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

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

Vedlegg

1. Innstilling fra valgkomiteen i Sameiet Grønlandshagen v2.pdf

ÅRSRAPPORT FOR 2024

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

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Cathrin Sundvall	Smalgangen 25
Nestleder	Karen Margrete Breen	Olav Aukrusts Vei 45 B
Styremedlem	Kåre Rognsaa	Smalgangen 23
Styremedlem	Erlend Spilling	Elveveien 8
Styremedlem	Diana Marie Krogsund	Skedsmogata 24 A

Valgkomiteen

Rune Hultgreen	Smalgangen 15

Det ble avholdt ekstraordinært årsmøte i desember med supplering av medlemmer til valgkomiteen og følgende ble valgt:

Kristian Schrøder	Smalgangen 25
Aina Schjelderup	Smalgangen 25

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

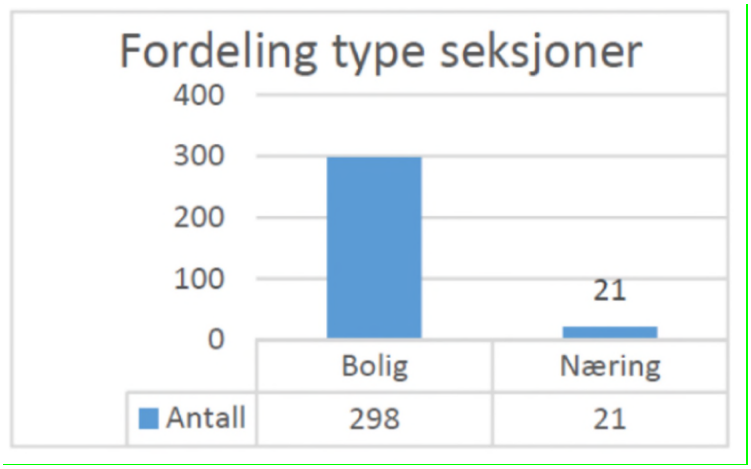
Generelle opplysninger om Sameiet Grønlandshagen
Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 982 991 803 og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune, med adresse Smalgangen 1-49 og Tøyenbekken 15-19. Tomten har gårds-/bruksnummer 230/421 og et tomteareal på 10 305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

Sameiet består av 320 eierseksjoner som fordeler seg som følger:

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

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

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



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

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

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

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

Prinsdal Malerservice er engasjert 4 dager i uken for å bistå drifts-organisasjonen med søppelhåndtering.

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

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

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

Vektertjeneste

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

Besparelse

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

Drift og vedlikehold I 2024

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

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

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

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

Fremtidige planer i 2025

Styret har følgende fremtidige planer

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

Informasjon

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

Økonomi

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

- Det er utført omfattende arbeider på taket i 2023 og 2024, herunder utførlig sjekk, utbedring av skader, rens av tak og nedløp, impregnering, utskifting av pipehatter og rekkverk, montering av mønebånd. Av dette var det kostnader på 1.930.000 som hadde forfall i 2024.
    - Etter flere lekkasjer, var det nødvendig å gjøre noe med taket. Alternativet til arbeidene som har blitt utført, var full utskifting med en estimert kostnad på ca. 15. millioner kroner (ca. 2000kr/m² * 6000m² + mva).
    - Arbeidene ble utført av Solid Eiendomsservice AS.
    - Styret forventer at taket vil klare seg i ca. 20 år før det vil være behov for nye, vesentlige utbedringer.
- Alle oppgangsdørene i sameiet ble skiftet ut i 2024, til en total kostnad på 1.252.319 kroner inkludert mva.
    - Konsulenttjenester fra Obos Prosjekt i den innledende fasen utgjorde 56.802.
    - VD Montasje, som skiftet dørene, fakturerte totalt 1.195.517,50 kroner inkludert mva. Beløpet inkluderer utbedring av en skade etter hærverk på kroner 4.844 kroner.

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

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

Sameiet inngikk ny vekteravtale med Proff Security sammen med sameiet Grønlandstunet og Grønlands Torg Drift Næring. Avtalen hadde oppstart 01.02.20204 og ga vesentlige besparelser for sameiet. Etter at Avisa Oslo avdekket uregelmessigheter hos Proff Security, hevet styret avtalen og inngikk ny avtale med City Security fra 01.01.2025. Avtalen med City Security er marginalt dyrere enn avtalen som ble hevet.

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

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

Energiavregningen for 2025

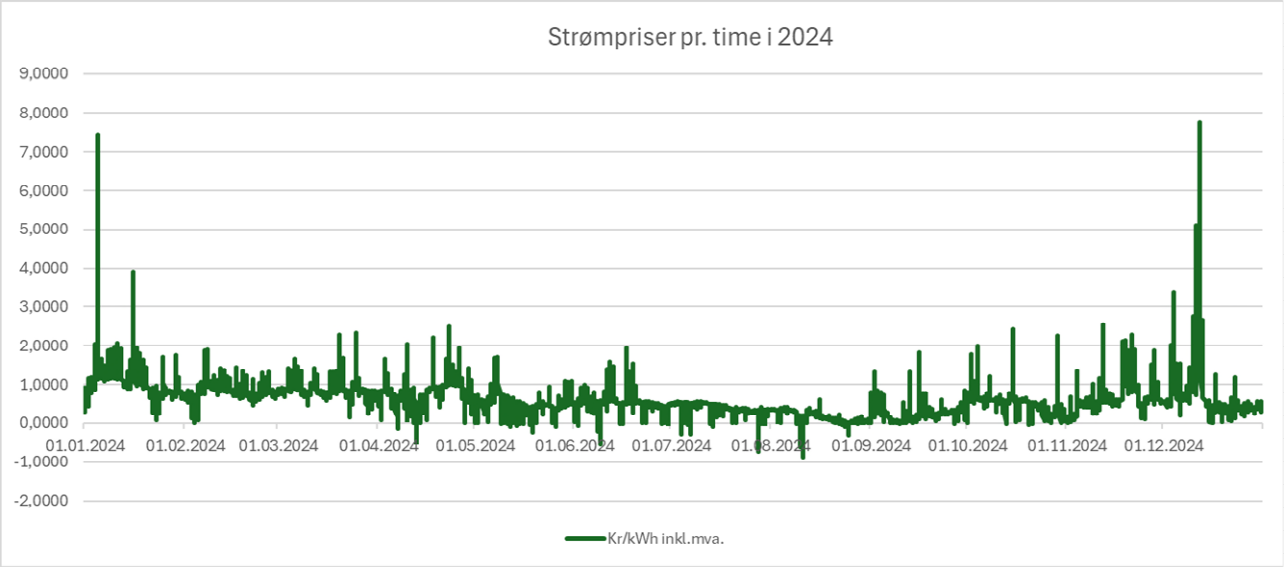
Energiavregningen består av to komponenter; strøm som fordeles etter individuelle målere og brøkfordelt fjernvarme.

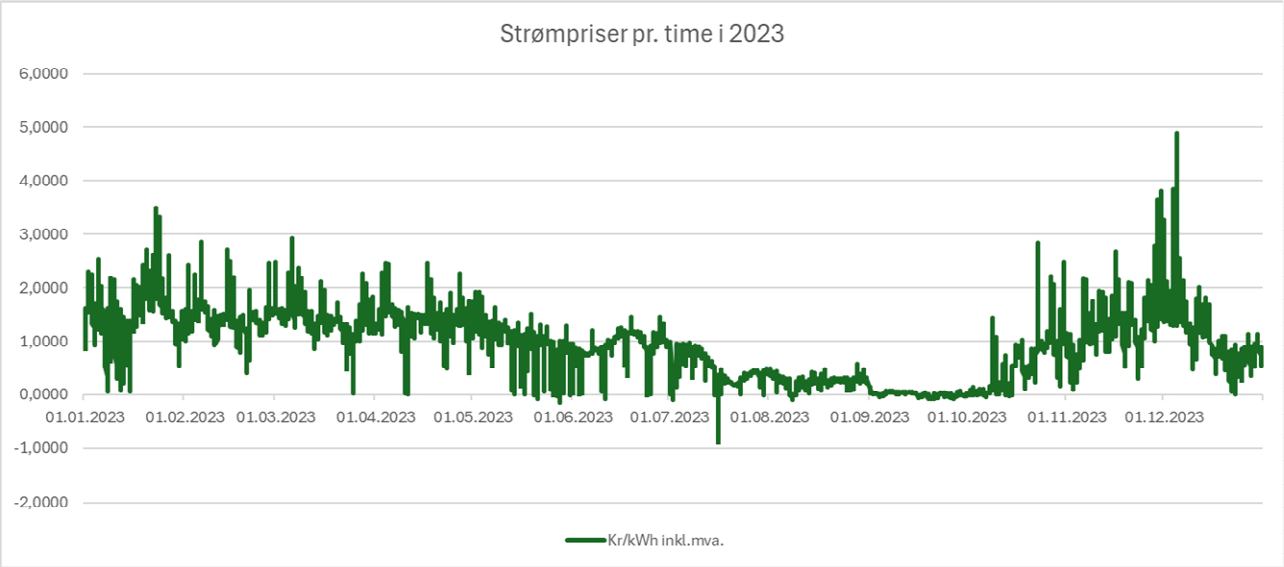
Etter noe ventetid på grunn av feil i Elvias lister, ser det ut til at fellesmålingen av strøm til boligseksjonene vil bli avviklet før sommeren i år (2025). Det vil blir foretatt en endelig avregning av alle strømmålerne når de er demontert.

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

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

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





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

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

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

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

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

Fordeling og avregning av strøm

Etter pålegg fra myndighetene er fellesmåling og intern fordeling av strøm til boligdelen under avvikling. I utgangspunktet skulle fellesmålingen vært avsluttet i løpet av første kvartal 2023 og senest innen utgangen av første halvår, men er pr. april 2025 fortsatt ikke igangsatt. Nå har derimot Elvia gitt klarsignal og forberedende arbeider er igangsatt. Styret antar at fellesmålingen av strøm til boligdelen vil være avviklet før fellesferien.

Strømmen som fordeles, går over en felles måler som i 2024 hadde et totalt forbruk på 826.076 kWh, mot 835.056 kWh i 2023, 813.360 kWh i 2022, 982.241 kWh i 2021, 1.017.681 kWh i 2020 og 991.712 kWh i 2019. Hovedmåleren avleses automatisk hver time og sameiet får månedlig regning basert på nøyaktig forbruk. Boligseksjonenes individuelle målere avleses ved hvert årsskifte og avregnes deretter for faktisk forbruk i året som har gått.

Ettersom nesten all oppvarming i sameiet skjer gjennom sentralvarmeanlegget, brukes det relativt lite strøm i seksjonene. Gjennomsnittlig strømforbruk for boligseksjonene lå på ca. 2.370 kWh i 2024 ned fra 2.889 kWh i 2023 og 2.729 kWh i 2022).

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

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

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

I Sameiet Grønlandshagen ble det fakturert a konto 6.030.876 kroner til fjernvarme i 2024, det samme som i 2023. Forbruket i 2024 endte på 4.134.114 kroner for 3.312.195 kWh. Samlet får sameierne dermed tilbake 1.896.762 kroner for oppvarmingen. Gjennomsnittlig kostnad for oppvarming pr. leilighet var 805,48 kroner pr. måned i 2024, mot 877,15 kr/måned i 2023 og 967,89 kr/måned i 2022.

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

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

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

Gjennomsnittlig strømpris på hos Entsoe, omregnet fra Euro og inkludert mva, men uten andre avgifter og nettleie, var 60,81 øre/kWh i 2024, mot 95,11 øre/kWh i 2023, 242,37 øre/kWh i 2022, 94,77 øre/kWh i 2021, 12,25 øre/kWh i 2020 og 48,36 øre/kWh i 2019.

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

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

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

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

Vesentlig avvik

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

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

Sameiet er i gang med flere større vedlikeholdsprosjekter:

- Heisene i sameiet, til sammen 12 stykker, er under utskifting da vitale deler ikke lenger kan skaffes. Prosjektet ble så vidt påbegynt i 2023, mens selve utskiftingen begynte i slutten av 2024 og er forventet ferdig i oktober 2025. Budsjettkostnad er 15,8 millioner kroner for hele prosjektet. Påløpte kostnader ved utgangen av 2024 utgjorde 5.888.443 kroner. For 2025 er det forventet gjenstående ca. 10 millioner kroner til dette prosjektet. Kostnaden dekkes av sameiets egenkapital.
- Noen av balkongene (altanene) i sameiet fungerer som tak for seksjonen som ligger under. Disse er tekket med membran som har passert normal levetid. Full utskifting er ikke ferdig priset enda og er foreløpig ikke bestilt. Forventet kostnad vil ligge rundt ca. 2 millioner kroner.
- Anlegget for sentral driftsstyring, normalt omtalt som «SD-anlegget», utvides og oppdateres for bedre styring av sameiets tekniske anlegg. Dette er et av punktene som ble anbefalt i energi-rapporten fra Entro som sameiene fikk utarbeidet med ENOVA-støtte. Prosjektet er forventet å koste 500.000 kroner og skal gi besparelser som gjør investeringen lønnsom.
- En av kjølemaskinene til næringsseksjonene må skiftes og jobben er forventet å koste ca. 2 millioner kroner. Den høye prisen henger sammen med nye, miljøvennlige kjølemedier som er brannfarlige og dermed krever ekstra sikkerhetstiltak. Tiltakene følger av at anleggene er montert inne i bygget og under bakkeplan. Styret undersøker om det finnes alternative løsninger.
- Ett av ventilasjonsanleggene som betjener næringsseksjoner må moderniseres eller skiftes. Anlegget er under utredning og verken endelig kostnadsoverslag eller metode foreligger p.t.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

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

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET GRØNLANDSHAGEN

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET GRØNLANDSHAGEN.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- 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 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 3NM6X-SWU7K-GK5PS-LSKEW-8WADA-7P7YF

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

BALANSE

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

Oslo, 27.03.2025
Styret i Sameiet Grønlandshagen

Cathrin Sundvall/s/ Kåre Rognsaa/s/ Erlend Spilling/s/

Diana Marie Krogsund/s/ Karen Margrete Breen/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

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
Vedlikeholdsfond	1 500 444
Kabel-TV	1 067 010
Renovasjon	888 732
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**15 891 150**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1,5 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjons-
ordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 600 000.
I tillegg har styret fått dekket mat/bevertning til styremøter for kr 8 389, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Hovedentreprenør I (heis-prosjekt), Otis	-4 827 750
Hovedentreprenør II (heis-prosjekt), LBU AS	-660 869
Prosjektkostnader (heis-prosjekt), Heiskonsulenten	-264 981
Utbedring skade s.nr. 199, Ullensaker Håndverk AS	-17 195
Utbedring skade s.nr. 235, Malermester Karl Tore Mikaelsen AS	-34 478
Oppsett av vegg i kjeller, Ullensaker Håndverk AS	-31 250
Oppgangsdører, VD Montasje AS	-1 195 518
Takarbeider, Solid Eiendomsservice AS	-1 930 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-8 962 041**
Drift/vedlikehold bygninger	-401 018
Drift/vedlikehold VVS	-173 359
Drift/vedlikehold elektro	-468 187
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-184 161
Drift/vedlikehold heisanlegg	-436 187
Drift/vedlikehold brannsikring	-140 872
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-351 556
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-60 362
Annet vedlikehold 2	-13 483
Egenandel forsikring	-46 000
	-11 237
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**226**

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-2 553 377
Renovasjonsavgift	-1 025 410
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 578 787**

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

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

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-445
SUM FINANSKOSTNADER	**-445**

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

NOTE: 14

INNESTÅENDE I ANDRE BANKER

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

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

Pensjonsfond:

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

NOTE: 15

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-40 352
Skyldig arbeidsgiveravgift	-43 757
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-84 109**

NOTE: 16

ENERGIAVREGNING

INNTEKTER

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

KOSTNADER

Fjernvarme	4 007 196
SUM KOSTNADER	**4 007 196**
SUM ENERGIAVREGNING	**-2 023 680**

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

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

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

NOTE: 17
ENERGIAVREGNING STRØM

INNTEKTER	
Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 267 200
SUM INNTEKTER	**-1 267 200**
KOSTNADER	
Strøm	875 672
SUM KOSTNADER	**875 672**
SUM ENERGIAVREGNING	**-391 528**

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

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

NOTE: 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-107 550
Avsetning ordinær lønn	-228 200
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-335 750**

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

Innstilling fra valgkomiteen i Sameiet Grønlandshagen

Komiteens arbeid

Det har i år vært god interesse for verv i sameiet vårt. Valgkomiteen har hatt en grundig prosess for å sette sammen et kompetent og balansert styre for den kommende perioden.
Vi har hatt samtaler med alle nåværende styremedlemmer. I tillegg har vi registrert 10 personer som har vist interesse for verv i sameiet og vi har hatt samtaler med alle. Vår metode har vært gruppesamtaler på WhatsApp.

Styrets oppgaver

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

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

Dette kommer naturlig nok foran alle andre utfordringer som vårt sameiet står overfor.
Denne funksjonen har i alle år blitt godt ivaretatt av de forskjellige styrene våre og vårt klare inntrykk er at dette også gjelder vårt avgående styre. Spesielt vil vi trekke fram igangsetting av større og nødvendige prosjekter med utskifting av heiser samt vedlikehold og reparasjoner av takene.
I tillegg skal et styre:

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

Komplekse utfordringer

For et stort sameie som vårt, beliggende i Oslo sentrum, er det mange, økende og komplekse utfordringer å forholde seg til.
Vi vil trekke fram uttrykte bekymringer og kommentarer fra seksjonseiere som følger:

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

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

Informasjonsmøte

Styret besluttet også i år å gjennomføre et hel-digitalt årsmøte.
Valgkomiteen beklager dette fordi det fratar seksjonseierne muligheten til å bli kjent med nye kandidater til styret slik forretningsorden slik det er vanlig ved fysiske møter, ved at kandidatene får mulighet til å presentere seg fysisk, muligheten for seksjonseierne til å stille spørsmål samt kunne kommentere både til enkeltkandidater og til valgkomiteen.
Dette anser vi som spesielt viktig i år ved at det også skal velges ny styreleder.
I sameiet vårt forvaltes det store verdier og utgjør for mange den største investeringen man har i livet. Seksjonseiere må kunne få mulighet til å forsikre seg om at deres verdier er i trygge hender.

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

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

Digital deltakelse: Delta via følgende link:
https://us02web.zoom.us/j/82101726347?pwd=VnpN0Sw4WxvOBSQS01ut4LMR75MMyc.1

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

Valgkomiteens innstilling

Styret

Medlemmer som er på valg i styret har alle meddelt at de ikke ønsker gjenvalg.
Ved innstilling av kandidater har valgkomiteen lagt vekt på følgende kriterier;

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

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

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

Presentasjon av nye kandidater

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

Med sin juridiske bakgrunn har han særlig erfaring med serviceavtaler, vedlikeholdskontrakter og andre juridiske spørsmål som er relevante for et sameie av vår størrelse.
Vi vil også trekke fram Vollens erfaring og bevissthet for balansen mellom boligseksjoner og næringsseksjoner, såkalte «kombinerte sameier», og de utfordringene som kan oppstå i denne sammenhengen.
Med de utfordringene som ligger foran oss vil han kunne lede styrets arbeid fra dag én.

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

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

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

Balansen i det nye styret blir således slik:
- Styreleder – uavhengig (ingen interesser innen næring eller bolig)
- To styremedlemmer – bakgrunn «næring»
- Tre styremedlemmer – bakgrunn «bolig»

Godtgjørelse til styret

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

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

Valgkomiteen

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

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

Presentasjon av kandidater

Kristian Schrøder (gjenvalg som medlem i Valgkomiteen)
Kristian er 37 år gammel og bor i Smalgangen 25. Han er seksjonseier og har bodd i sameiet i 4,5 år. Han kom inn i valgkomiteen i 2024.

Aina Schjelderup (gjenvalg som medlem i Valgkomiteen)
Aina er 52 år gammel og bor i Smalgangen 25. Hun er seksjonseier og har bodd i sameiet siden 1996 og kom inn i valgkomiteen i 2024.

Rune Hultgreen (gjenvalg som medlem i Valgkomiteen)
Rune er 70 år gammel og bor i Smalgangen 15. Han er seksjonseier siden 1996. bor i sameiet og har i mange år sittet i valgkomiteen.

Representasjon ved fullmakt

Valgkomiteen oppfordrer alle seksjonseiere til å delta på årsmøtet og å sette seg inn i saker som skal behandles. Helst delta i stemmegivningen med egen stemme. Hvis det allikevel vurderes å la seg representere ved fullmakt, oppfordrer vi sterkt til nøye å påse at vedkommende som gis din fullmakt, forvalter dette nøye etter dine instrukser og interesser. Husk også at en slik fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.
Vårt sameie representerer betydelige verdier for hver enkelt seksjonseier, og god forvaltning er avgjørende for å ivareta disse verdiene for fremtiden.

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

Valgkomiteen i Sameiet Grønlandshagen 7. april 2025

Kristian Schrøder Aina Schjelderup Rune Hultgreen

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 15.05.25
Selskapsnummer: 5862 **Selskapsnavn:** SAMEIET GRØNLANDSHAGEN

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET GRØNLANDSHAGEN

Organisasjonsnummer: 982991803
Møtet ble avholdt 15. mai kl. 18:00, Røde Kors i Hausmannsgate 5, sal Henry Dunant.

Antall stemmeberettigede som deltok: 100
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 24

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som møteleder ble Anne Birgitte Junge fra OBOS foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert og oversikt vedlegges protokollen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Vedtatt
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som protokollfører ble Anne Birgitte Junge fra OBOS foreslått, som protokollvitner ble Arve Breen og Kåre Rognsaa foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Årsrapport til orientering

b) Godkjenning av årsregnskap

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

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapporten tas til orientering og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapitalen.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 600.000,-

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

Styrets innstilling
Styret anbefaler eierne å stemme for forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 600.000,-
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

Fremmet av: Rune Hultgreen

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

"Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.
Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.... forts..."

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

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

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

Styrets innstilling

Styret har innhentet vurdering fra juridisk avdeling hos Huseierne.

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✕ **Ikke vedtatt. 33 stemmer for forslaget . 1 stemme blank. Kåre Ivar Gauksrud ber om protokolltilførsel med svaret fra Huseiernes juridiske avdeling. Dokumentet følger vedlagt**

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

Fremmet av: Rune Hultgreen

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling
Styret har innhentet vurdering fra juridisk avdeling hos Huseierne.

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt. 33 stemmer for forslaget . 1. blank.**

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

Fremmet av: Rune Hultgreen

Begrunnelse:
Styrets nevnte brev og pålegg i "Søknad for utleie/fremleie av seksjon i Sameiet Grønlandshagen" er ulovlig i henhold til eierseksjonsloven som følger:
Et styre i et sameie kan ikke kreve søknad for utleie av en boligseksjon fordi det strider mot eierseksjonsloven.

1. Eierseksjonsloven gir eieren full rett til å leie ut

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

2. Styret kan ikke overstyre loven

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

3. Hva kan styret kreve?

Selv om styret ikke kan kreve søknad, kan de:

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

4. Hva hvis styret likevel krever søknad?

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

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

Det er foruroligende at styret har brakt dette helt fram til nevnte lovstridige pålegg til seksjonseierne. Enkle søk og undersøkelser ville raskt avklare det lovstridige i pålegget. En kan spørre seg om kvaliteten på juridiske råd styret har mottatt.
Mange seksjonseiere leier ut sine enheter i perioder, både i form av Airbnb - korttidsutleie (under 30 dagers sammenhengende) og det jeg vil kalle kontraktsutleie, altså ordinært utleie (over 60 dager) - og de holder seg godt innenfor lovens rammer, vedtektene og husholdsreglenes bestemmelser. Disse fortjener ikke den stigma som er i ferd med å skapes som «utleie-haier» som driver ulovlig utleie.

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

Styret kan likevel gå hardt på den ulovlige virksomheten etter følgende formulering: "Styret kan kun nekte utleie i veldig spesifikke tilfeller, som for eksempel dersom leietakeren bryter sameiets regler, skaper store problemer eller driver med ulovlig virksomhet."
Her er etter min mening kjernen at sameiet kan kreve å være (godt) informert om virksomheten og med rett til å følge godt med (og kunne samle dokumentasjon). Med dette som grunnlag, kunne nekte utleie, eller gå videre med rettslige prosesser.

Denne retten til å være «informert» er dessuten svært legitim og saklig begrunnet med hensyn til HMS, først og fremst brannvern, men også andre nødssituasjoner.
Det bør etableres et dynamisk digitalt register hvor det enkelt kan legges inn kjerneinformasjon om leietagere, men hvor hensyn til personvern må ivaretas («alle», selv ikke i styret, skal ikke kunne gå inn og se hvem som bor eller oppholder seg hvor) og det må etableres en autorisasjonsordning for daglig tilgang til dette registeret.
Så må det teknisk legges til rette for at det i krisesituasjoner gis nødvendig og øyeblikkelig tilgang for skadestedsledelse/operativ ledelse (politi, brannvern og helse) i tillegg til sameiets ansvarlige på stedet.
Ambisjonen må allikevel ikke vokse til å ha full oversikt over alle som oppholder seg innenfor sameiet område selv om dette ideelt sett helt sikkert hadde vært ønskelig i krise og nødssituasjoner. Vi er ikke der enda selv om mange bedrifter og offentlige institusjoner opererer slik i dag (strenge adgangssystemer).

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

Vi anbefaler eierne å stemme MOT forslaget.

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

10. Sak fremmet av Rune Hultgreen - Revisjonen av vedtektene

Fremmet av: Rune Hultgreen

Begrunnelse:

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

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

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

Jeg kan redegjøre nærmere for dette under årsmøtet hvis ønskelig.

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

Vi anbefaler eierne å stemme MOT forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt. 21 stemmer for forslaget.**

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Honoraret til styrets leder er avtalt til kr 400 000 for perioden frem til neste årsmøte i 2026, og utbetales med et likt beløp hver måned i 12 måneder. Dette vedtaket skal anses som en avtale.
> ✓ **Vedtatt. Forslag i vedtak endres slik at dette med de 200 til de øvrige styremedlemme strykes, dette må vedtas av neste års årsmøte. Det stemmes kun over evt godtgjørelse til ekstern styreleder.**

12. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder, styremedlemmer og valgkomite

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Alf Erik Vollen

Følgende stilte til valg:
Cathrin Sundvall,
Alf Erik Vollen

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Åse Birgitte Elle
Oliver Lode
Kaamila Yusuf

Følgende stilte til valg:

Karen Margrete Breen,
Åse Birgitte Elle
Oliver Lode
Kaamila Yusuf

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Karen Margrete Breen
Sonja Elisabeth Blichfeldt Myhre
Cathrin Sundvall

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

Følgende stilte til valg:
Karen Margrete Breen
Rune Hultgreen
Sonja Elisabeth Blichfeldt Myhre
Aina Schelderup
Kristian Schrøder
Cathrin Sundvall

Digitale eller fysiske årsmøter.

Eierseksjonsloven § 41 annet ledd har følgende formulering om dette:

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

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

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

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

Med vennlig hilsen

Annita H. Magnussen

Advokat MNA

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5862

Sameiet Grønlandshagen

Velkommen til årsmøte i Sameiet Grønlandshagen

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5862

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Grønlandshagen

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Trine Normann er valgt.

Sak 2

Valg av protokoll vitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Reidun Øvre Øygard

Rune Øygard

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

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Vedlegg
1. 5862 Årsrapport klar 3.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 600.000

Sak 6

Ønskes behandlet av årsmøtet - Si opp avtalen med Telenor

Forslag fremmet av:
Simen Tvete Aabol

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

---

Sak 7

Inngåelse av kollektiv internett avtale med individuelt valg av TV

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

- OBOS open net
- Telia
- Altibox
- Globalconncet 1000

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

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

Priser for individuell oppgradering & Strømming

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

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

Forslag til vedtak

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

---

Sak 8

Rehabilitering/utskiftning av heiser

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Se detaljer i vedlegg

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

Vedlegg
2. Utskifting av heiser.pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

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

Roller og kandidater

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

- Diana Krogsund

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

- Erlend Spilling
- Kåre Rognsaa

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

- Rune Hultgreen

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Valgkomiteen

Rune Hultgreen	Smalgangen 15
Dag Ove Rognmo	Mausetvegen 12 A

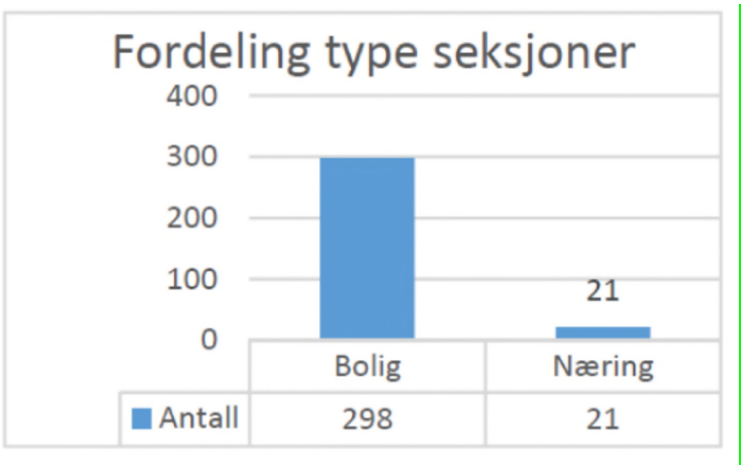
Generelle opplysninger om Sameiet Grønlandshagen
Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 982 991 803 og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune, med adresse Smalgangen 1-49 og Tøyenbekken 15-19. Tomten har gårds-/bruksnummer 230/421 og et tomteareal på 10 305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

Sameiet består av 320 eierseksjoner som fordeler seg som følger:

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

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

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



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

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

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

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

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

Forretningsførsel og revisjon

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

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

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

Informasjon og sosiale aktiviteter

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

Samarbeid med Sameiet Grønlandstunet

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

Prioriterte saker i 2023

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

Drift og vedlikehold I 2023

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

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

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

Fremtidige planer

Styret har følgende fremtidige planer

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

Økonomi

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

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

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

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

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

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

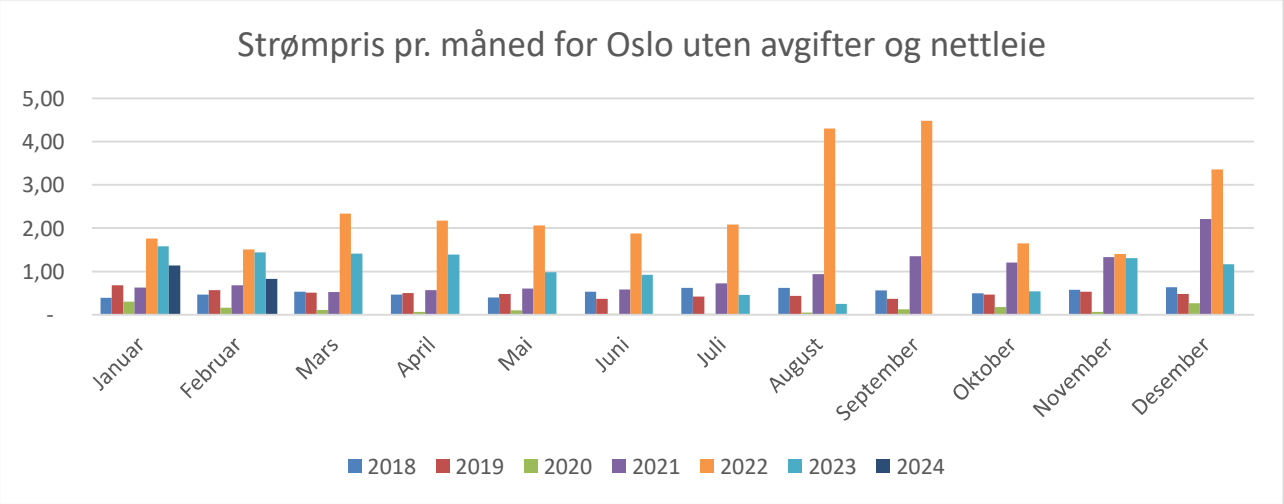
Energiavregningen for 2023

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

Generelt om energi og priser i 2023

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Av det vi kan se så langt, får alle seksjonseierne penger tilbake i avregningen for 2023, med mindre noen har hatt særlig høyt forbruk. Sameieseksjonen belastes ikke for oppvarming og er dermed ikke med i denne opptellingen.

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

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

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

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

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

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik

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

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

Resultat

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

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

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

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

Sameiet er i gang med flere større vedlikeholdsprosjekter:

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

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

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

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

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET GRØNLANDSHAGEN

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET GRØNLANDSHAGEN.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: M35OZ-OY6AE-GW4SI-EZY66-OXEFP-IBU2M

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: M35OZ-OY6AE-GW4SI-EZY66-OXEFP-IBU2M

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

RESULTATREGNSKAP

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

BALANSE

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

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 14.02.2024
Styret i Sameiet Grønlandshagen

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

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

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

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

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

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

ordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

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

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

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

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 12
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 14
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

NOTE: 15
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

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

KOSTNADER

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

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

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

NOTE: 16
ENERGIAVREGNING

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

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

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

NOTE: 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

Rehabilitering/Utskifting av heiser

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

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

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

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

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

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 25.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 28.04.24
Selskapsnummer: 5862 **Selskapsnavn:** Sameiet Grønlandshagen

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Trine Normann er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokoll vitner

Reidun Øvre Øygard og Rune Øygard er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 600.000

☐ For

☐ Mot

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

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

☐ For

☐ Mot

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

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

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Rehabilitering/utskiftning av heiser

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

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Diana Krogsund

Styremedlem * (kun 2 skal velges)

☐ Erlend Spilling

☐ Kåre Rognsaa

Valgkomite (kun 1 skal velges)

☐ Rune Hultgreen

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Grønlandshagen

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 85.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Trine Normann er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

2. Valg av protokoll vitner

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

Reidun Øvre Øygard

Rune Øygard

> **Forslag til vedtak:**
> Reidun Øvre Øygard og Rune Øygard er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

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

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

5. Fastsettelse av honorarer

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

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 600.000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

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

Fremmet av: Simen Tvete Aabol

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Si opp avtalen med Telenor, og fjern posten / tilhørende andel fra felleskostnadene
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

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

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

- OBOS open net
- Telia
- Altibox
- Globalconncet 1000

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

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

Priser for individuell oppgradering & Strømming

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Sameiet inngår kollektiv internett avtale med Telia. De som ønsker TV kjøper dette individuelt
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

8. Rehabilitering/utskiftning av heiser

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

Se detaljer i vedlegg

> **Forslag til vedtak:**
> Styret gis fullmakt til å vurdere om heisene kan rehabiliteres eller må skiftes. Kostnadene tas av PPV fond.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **69**

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

9. Valg av tillitsvalgte

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

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Diana Krogsund (67 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Diana Krogsund

Styremedlem * (2 år)

Følgende ble valgt:
Kåre Rognsaa (64 stemmer)
Erlend Spilling (63 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kåre Rognsaa
Erlend Spilling

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Rune Hultgreen (59 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Rune Hultgreen

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Eirik Kjølstad Sandberg
SMALGANGEN 29

Dato: 09.01.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86524715
8923690

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.230 BNR. 421

Vi viser til bestilling av 20260108 for SMALGANGEN 29.

GNR. 230 BNR. 421

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.09.1988.

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

10305 m²

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

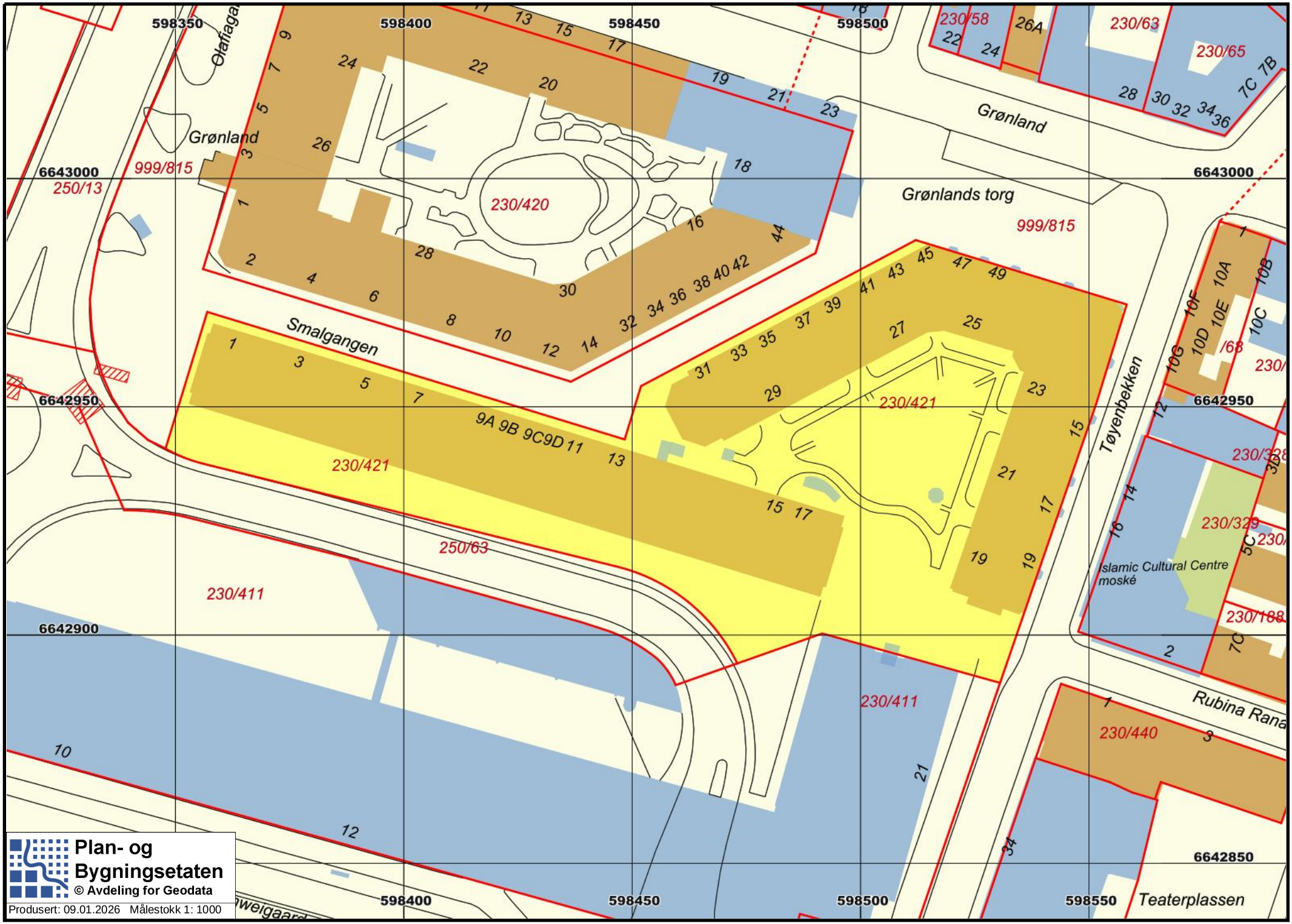
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 09.01.2026 Målestokk 1: 1000

Oslo

S-3152

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Grønlands Torg.

Vedtaksdato: 20.12.1989

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 198850321

Lovverk: PBL 1985 eller før

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

Knytning(er) mot andre planer: V180791

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-2851

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

Vedtaksdato: 24.02.1986

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 198603671

Lovverk: PBL 1985 eller før

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

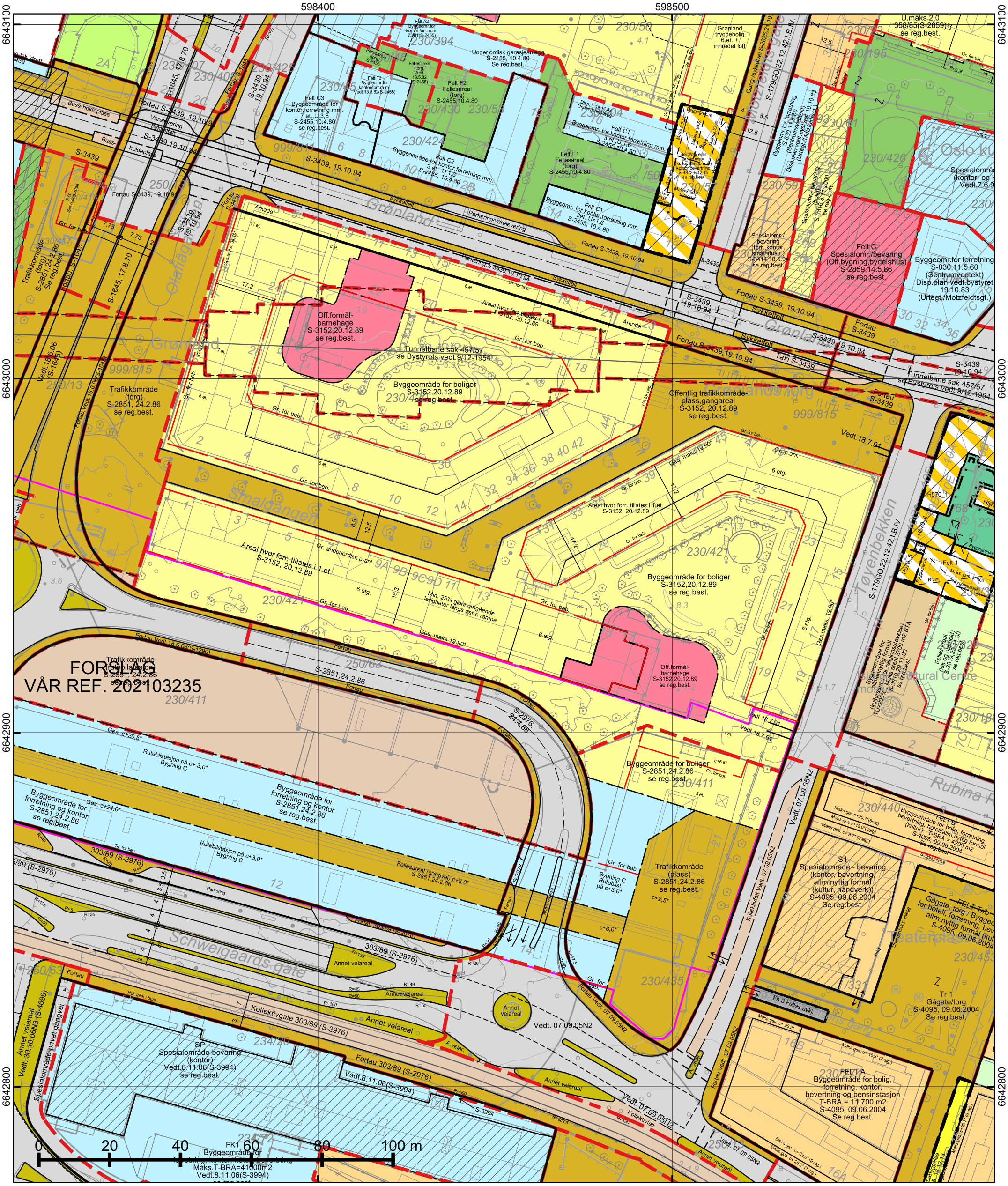
§ 12. Innenfor planens begrensning kan det bygges arkader som vist på reguleringsplankartet.

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

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

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

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


598400
598500
6643100
6643000
6642900
6642800
Fortau S-3439, 19.10.94
Sykkelfelt
Parkering/varelevering
S-3439
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
Gr. underjordisk p-anl.
Min. 25% gjennomgående leiligheter langs østre rampe
Ges. maks 19.90*
6 etg.
Trafikkområde (torg) S-2851, 24.2.86 se reg.best.
Offentlig trafikkområde-plass,gangareal S-3152, 20.12.89 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
Trafikkområde (plass) S-2851,24.2.86 se reg.best.
Kollektivfelt Vedt. 07.09.05N2
Vedt. 07.09.05N2
Vedt.18.7.91
Vedt.18.6.06(S-1645)
Fortau Vedt.18.6.06(S-1290)
Kollektivgate 303/89 (S-2976)
Fortau 303/89 (S-2976)
Annet veiareal
Vedt.8.11.06(S-3994)
SP Spesialområde-bevaring (kontor) Vedt.8.11.06(S-3994) se reg.best.
Spesialområde-privat gangvei
Annet veiareal Vedt. 30.10.06N3 (S-4099)
FK1 Byggeområde for ... Maks.T-BRA=41000m2 Vedt.8.11.06(S-3994) se reg.best.
Felt A2 Byggeområde for kontor,forr.mm. 7 etg.(S-2455)
Felt C3 Byggeområde for kontor,forretning mm. 7 et. U 3,6 S-2455,10.4.80 se reg.best.
Felt F2 Fellesareal (torg) S-2455,10.4.80
Felt F3 Byggeområde for kontor,forr.m.m. Vedt.13.5.82(S-2455)
Felt C2 Byggeområde for kontor,forretning mm. 3 et. U 1,6 S-2455, 10.4.80
Felt C1 Byggeområde for kontor,forretning mm. 3 et. U 1,6 S-2455, 10.4.80
Felt F1 Fellesareal (torg) S-2455,10.4.80
Underjordisk garasjeanlegg S-2455, 10.4.80 Se reg.best.
Grønland trygdebolig 6 et. + innredet loft
Felt C Spesialområde/bevaring (Off.bygning,bydelshus) S-2859,14.5.86 se reg.best.
Byggeområde for forretning S-830,11.5.60 (Sentrumsvedtekt) Disp.plan vedt.bystyret 19.10.83 (Urtegt./Motzfeldtsgt.)
Spesialområde bevaring (kontor) S-3816,8.12.2000 se reg.best.
Spesialområde bevaring (forr., kontor, småindustri) S-3414,18.6.94 se reg.best.
Felt C1 Byggeområde for kontor,forretning mm. 3et. U=1,6 S-2455, 10.4.80
Felt 1 Fellesareal (lek og opphold) S-3819,28.11.00 se reg.best.
Byggeområde for religionsutøvelse) allmennyttig formål (kulturell) T-BRA 2700 m2 BTA S-3819,28.11.00 se reg.best.
FELT A Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning og bensinstasjon T-BRA = 11.700 m2 S-4095, 09.06.2004 Se reg.best.
Tr 1 Gågate/torg 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.
Byggeområde for bolig, forretning, hotell/allm.nyttig formål (kultur) T-BRA = 4200 m2 S-4095, 09.06.2004 se reg.best.
Gågate, torg / Byggeområde for hotell, forretning, bevertning, allm.nyttig formål (kultur) S-4095, 09.06.2004
Byggeområde for boliger S-2851,24.2.86 se reg.best.
Off.formål-barnehage S-3152,20.12.89 se reg.best.
Byggeområde for boliger S-3152,20.12.89 se reg.best.
Underjordisk p-anlegg
Gang-sykkelvei S-2625,21.10.
S-179GO 22.12.42.I.B.IV
U.maks 2,0 358/85(S-2859) se reg.best.
Buss-holdeplass
Varelevering
Sykkelfelt
Parkering S-3439,19.10.94
Arkade
Taxi S-3439
Fortau S-3439
Fortau Vedt.18.6.06(S-1645)
Fortau Vedt.18.6.06(S-1290)
Fortau S-2851,24.2.86
Fortau S-2976, 24.4.89
Fortau 303/89 (S-2976)
Kollektivgate 303/89 (S-2976)
Fortau Vedt. 07.09.05N2
Fortau S-3439
Fortau Vedt. 18.6.06(S-1645)
Fortau S-1645
Fortau S-3439, 19.10.94
Fortau S-3439, 19.10.94
Fortau S-3439, 19.10.94

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

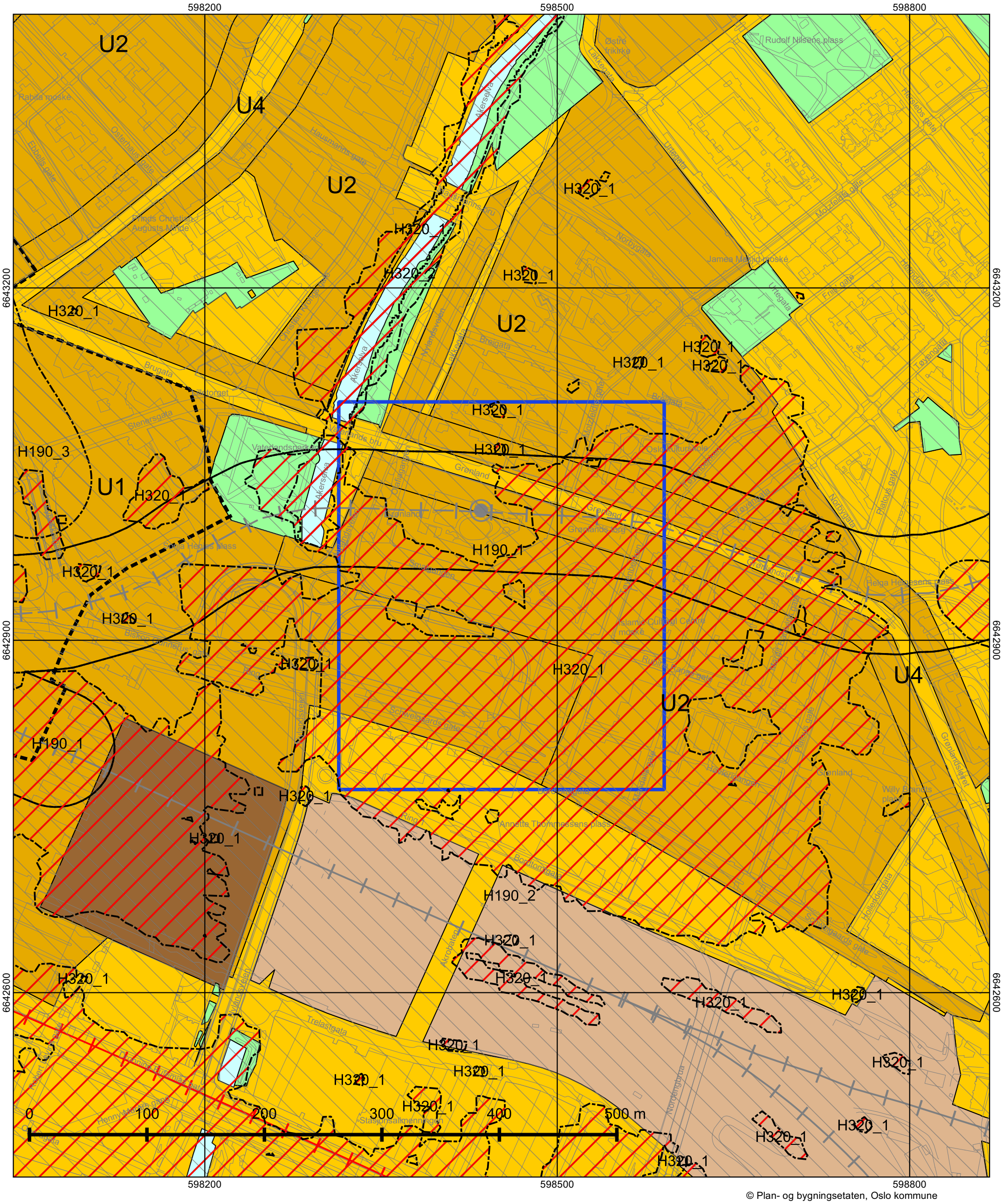
- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- 936 - Regulert 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: 09.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 151471/86524715
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

Nabolagsprofil

Smalgangen 29 - Nabolaget Grønlands torg/Grønlands park - vurdert av 485 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/Bussterminal T-bane, buss, flytog, tog, trikk	6 min 0.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 0.6 km
Storgata Linje 11, 12, 17, 18	9 min 0.7 km

Skoler

Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	10 min 0.8 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	12 min 0.9 km
Møllergata skole (1-7 kl.) 210 elever, 15 klasser	13 min 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	19 min 1.5 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	20 min 1.6 km
Hersleb videregående skole	11 min
Heltberg gymnas 160 elever, 7 klasser	13 min 1 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 67/100

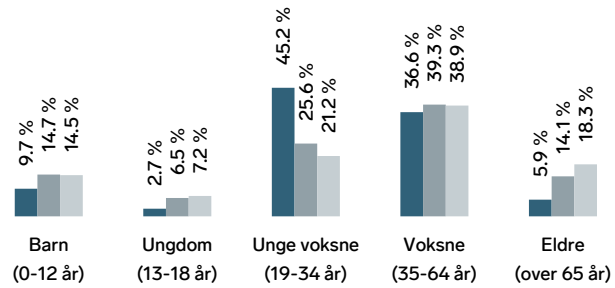
Naboskapet

Høflige 56/100

Kvalitet på skolene

Bra 55/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Grønland Torg barnehage (1-5 år) 59 barn	3 min 0.3 km
Breigata barnehage (1-5 år) 26 barn	4 min 0.3 km
Lille Grønland barnehage (0-2 år) 25 barn	5 min 0.4 km

Dagligvare

Meny Grønland	2 min
Kiwi Grønland Basar	4 min

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

Primære transportmidler

1. Gående
2. Tog/t-bane
3. Buss

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

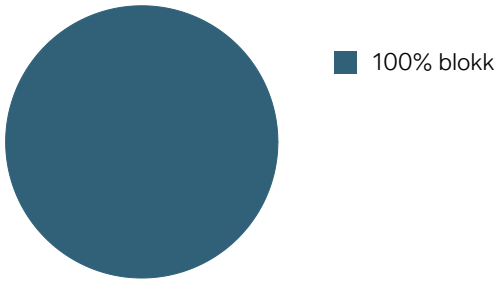
Matvareutvalg
Stort mangfold 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Sport

Jensens Have ballbinge Ballspill	3 min 0.2 km
Oslo spektrum Aktivitetshall	5 min 0.4 km
Fresh Fitness Grønland	5 min
Grip Gym	6 min

Boligmasse



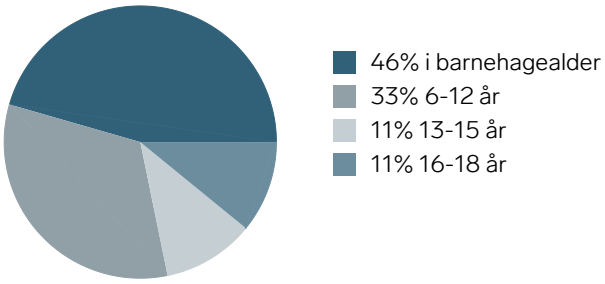
«Det er et veldig fint område, sentralt. Nært til marka og mange fasiliteter. Du vil aldri føle deg alene på Grønland. Mange mennesker døgnet rundt ute. Det er masse liv her ihvertfall.»

Sitat fra en lokalkjent

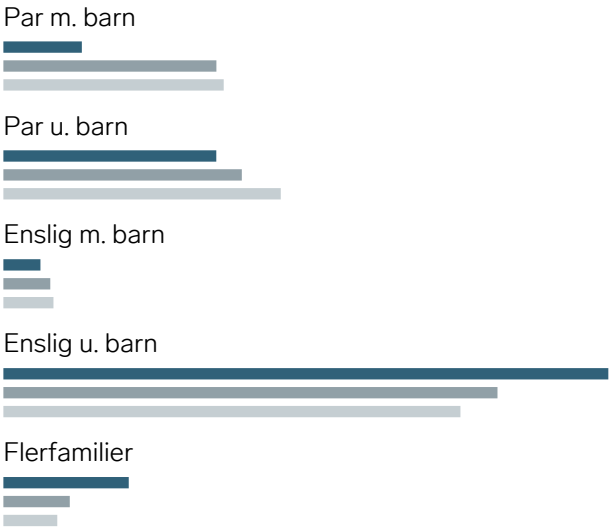
Varer/Tjenester

Grønlands Torg	1 min
Vitusapotek Grønlands Torg	1 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



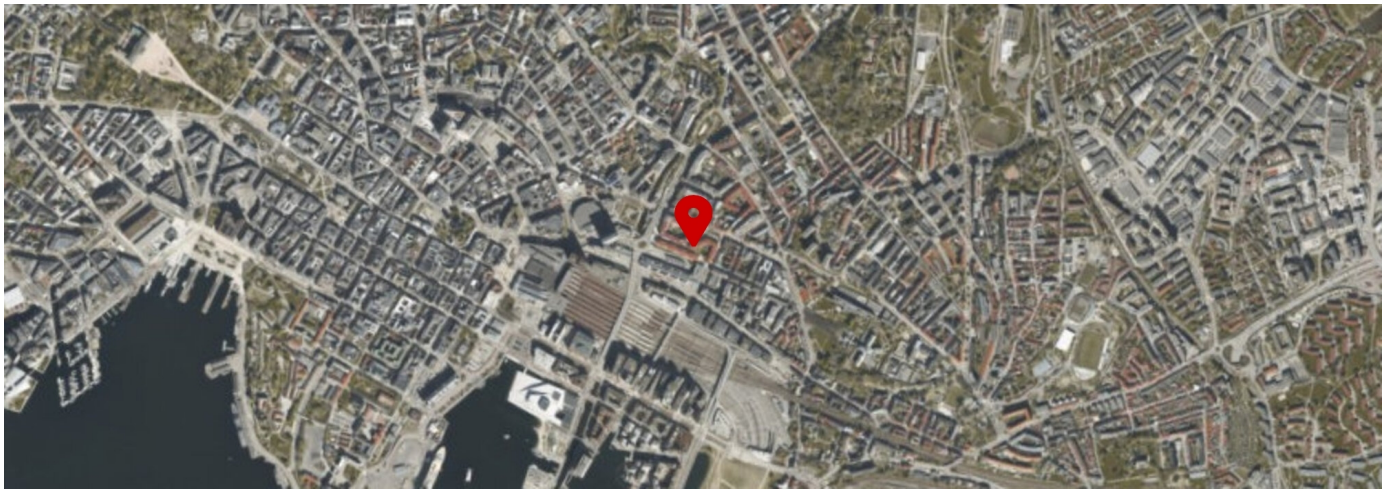
Familiesammensetning

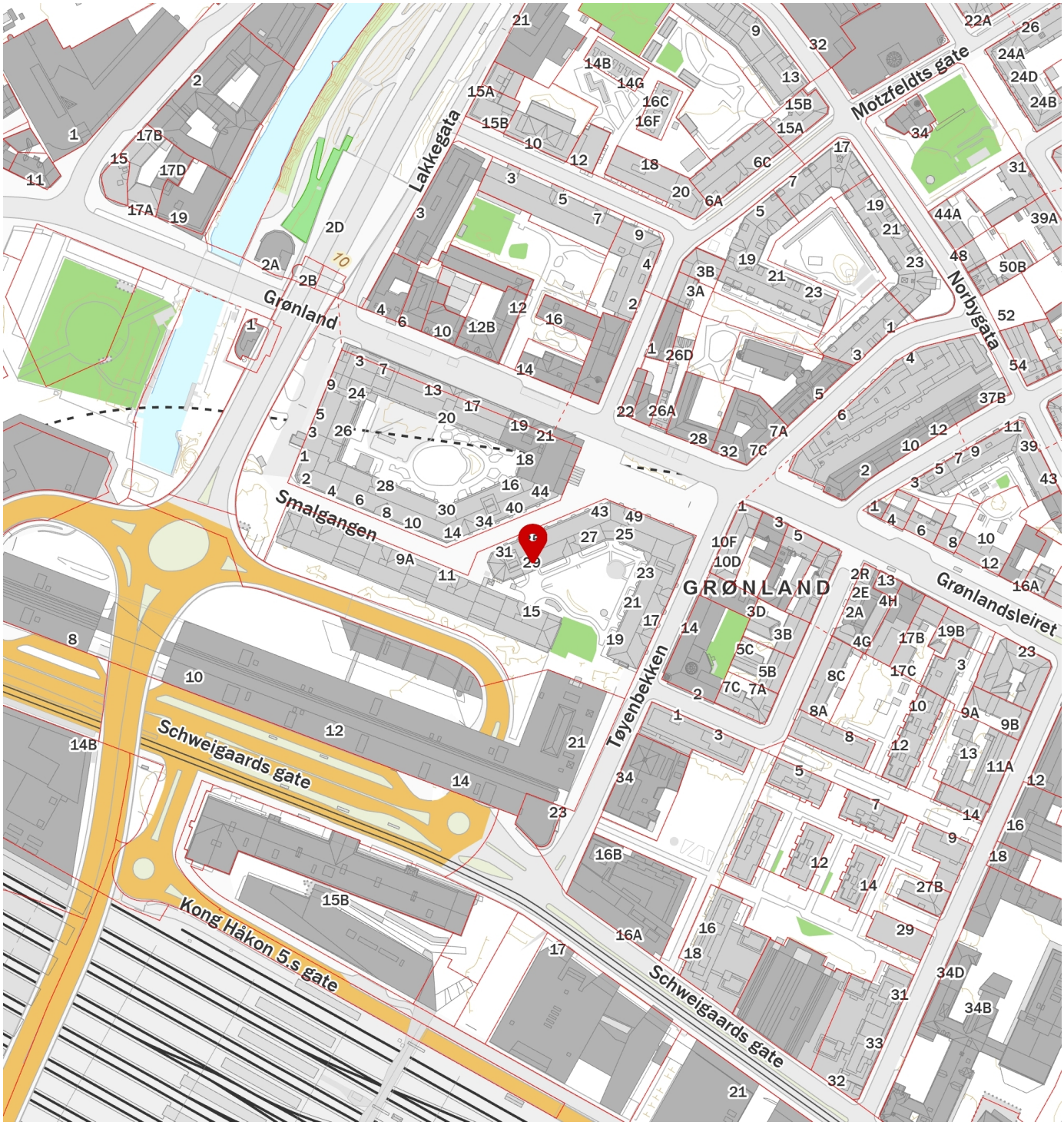


Sivilstand

		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 2025

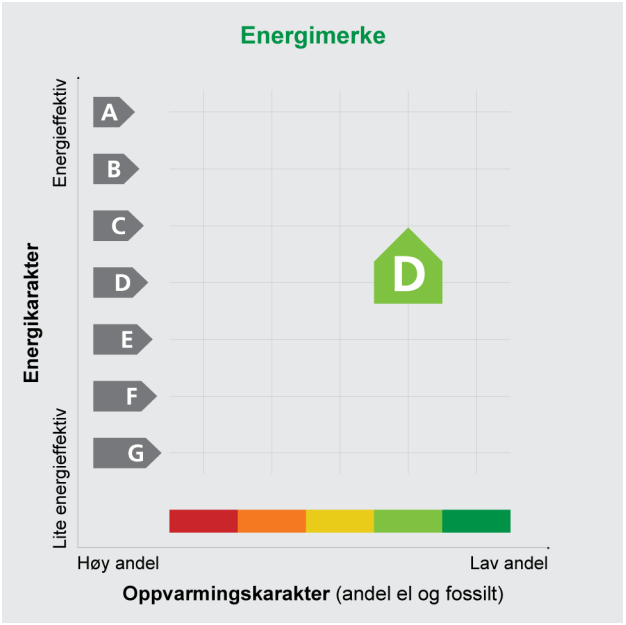




FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

ENERGIATTEST

Adresse	SMALGANGEN 29
Postnr	0188
Sted	OSLO
Leilighetsnr.	
Gnr.	230
Bnr.	421
Seksjonsnr.	238
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-873802
Dato	17.04.2018



Eier	LIAN ERIK
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ Mads Jordan Erlandsen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	1989	
BRA:	49,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Ikke angitt	
Energiregler (TEK-standard):	Ikke angitt	Angis kun for nybygg
Programvare:	Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 5.502	

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: SMALGANGEN 29
Postnr/Sted: 0188 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 17.04.2018 08:58:53
Energimerkenummer: A2018-873802
Ansvarlig for energiattesten: LIAN ERIK
Energimerking er utført av: OBOS Prosjekt AS v/ Mads Jordan Erlandsen

Gnr: 230
Bnr: 421
Seksjonsnr: 238
Festenr:
Bygnnr:

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1989
Areal yttervegger	11 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	5 m²
Oppvarmet BRA	49 m²
Totalt BRA	49 m²
Oppvarmet luftvolum	118 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	11,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	66,1 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,62 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	240 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,60
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,84

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	4.8.2015
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	5,502
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Navn person	Mads Jordan Erlandsen

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8535 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	174,19 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6636 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	174,19 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8535 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2586 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	5949 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8535 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	37,4 %