Smalgangen 16, 0188 OSLO



PROPR.NO

Selger
Mathias Snaprud Skjelstad
95400890

Prisantydning
4 700 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 301 Gnr. 230 Bnr. 420 Snr. 65

Grønlands Torg. Lys 2-roms selveierleilighet i 3. etg. med balkong. Oppvarming/v.vann + wifi i f.utg. Oppussingsobjekt.

PRISANTYDNING
kr 4 700 000 kr

FELLESKOST/MND
kr 4 522 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
55kvm

ANTALL SOVEROM
1

ETASJE
3

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
8 053kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1991














16


Hjerte konditori
Tlf. 967 10 946
Pelé
Hjerte Konditori
Sjokolade
Soft-is
Milk Shakes
Candy





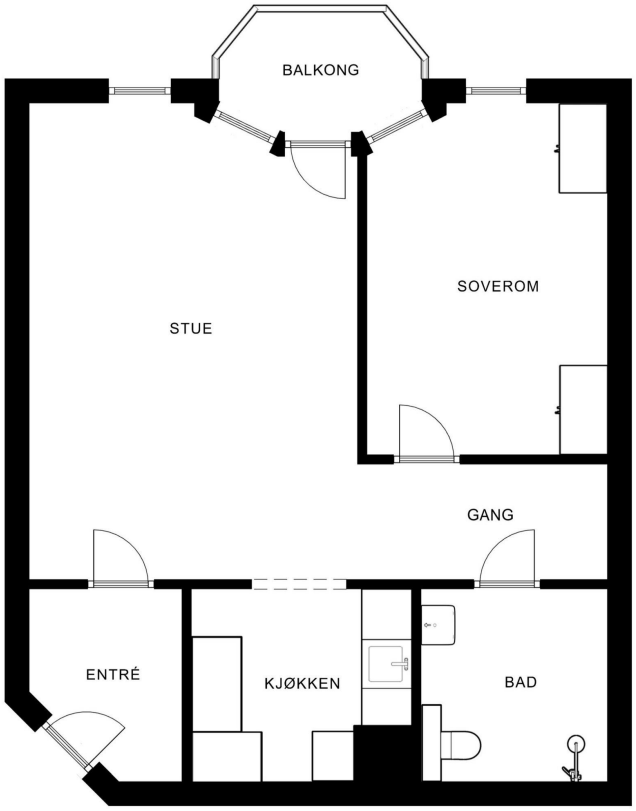












Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Om boligen

Attraktiv 2-roms leilighet på Grønlands Torg, beliggende i 3. etg. med utsikt mot gågaten. Inneholder: Entrè, stue med delvis åpen kjøkkenløsning og utgang til balkong (ca 4 kvm), soverom mot gågate, bad med dusj, Wc og opplegg for vaskemaskin, varme i gulvet.

Beliggenhet

Sentral beliggenhet på Grønlands Torg, med alt av butikker og nærhet til offentlig kommunikasjon.

Annet

Dersom visningstidspunktet ikke passer kan visning avtales med advokat Arne Snaprud på telefon 920 33 470.
BUD MOTTAS.

Omkostninger

10 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
117 500 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

129 490 kr (Omkostninger totalt)

---

4 829 490 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

6 725 kr (Eierskiftegebyr)
545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel. Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

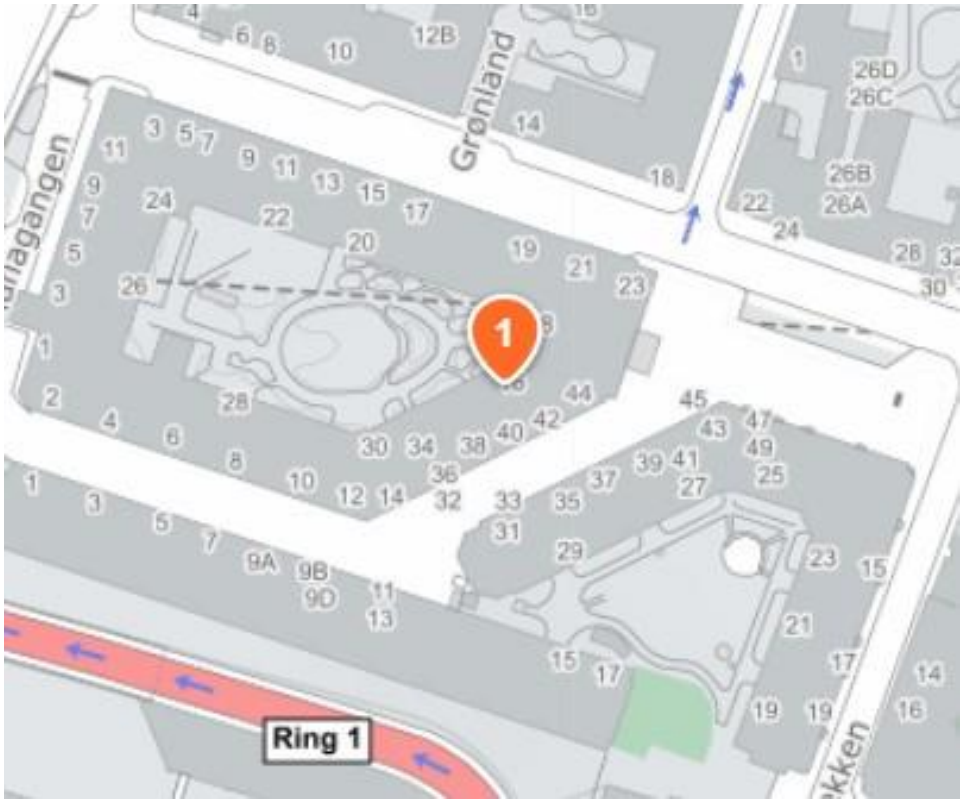
Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport - NS 3600:2018

Smalgangen 16

0188 Oslo

Gnr: **230** Bnr: **420** Snr: **65**



Bygningssakkyndig
Erik Gjævert

Rapport kode: *088660*
Opprettet: *26.02.2026*
Utskrift: *07.04.2026*

Gjævert Håndverk

Foretaksnr.: 986860029
Adresse: Åsveien 23A
1369 Stabekk
E-post: eg@takstsenteret.no
Telefon: 97700778

Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

§ 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
§ 2-2. Våtrom
§ 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
§ 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
§ 2-5. Varmtvannsbereder
§ 2-6. Vannbåren varme
§ 2-7. Varmesentraler
§ 2-8. Ventilasjon
§ 2-9. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
§ 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
§ 2-11. Yttervegger
§ 2-12. Vinduer og ytterdører
§ 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
§ 2-14. Krypekjeller
§ 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
§ 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
§ 2-17. Terrengforhold
§ 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
§ 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
§ 2-20. Oppmåling av areal
§ 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
§ 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
§ 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen.
Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekven ved brudd.
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn

Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.
I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelende vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser.
Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.
TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

Bygningssakkyndig - Erik Gjævert

Bygningssakkyndig

Gjævert Håndverk er en håndverks- og takseringsbedrift.
Undertegnede er utdannet murmester fra 1981 og har drevet egen murmesterbedrift alene og i samarbeid med andre murmestere gjennom 30 år. Jeg har også vært ansatt i Norsk Leca as og Bergersen Flis as.
I 2011/12 tok jeg utdannelse som takstmann gjennom NEAK og har siden 2012 vært takstmann i kontorfellesskapet Takstsenteret AS som er lokalisert på Stabekk i Bærum.



Godkjenningsmerker / logoer

Medlem i NITO

Godkjent mesterbedrift

Premisser og forutsetninger

Forutsetninger

Tilstandsrapporten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Befaringen er gjennomført som en visuell kontroll og det er ikke utført inngrep i konstruksjonene for å avdekke feil og mangler utover det som er beskrevet i rapporten. Opplysninger gitt av eier/ rekvirent er dennes ansvar, og er ikke nærmere kontrollert av takstmannen. Kommunens bygningsarkiv er ikke gjennomgått og rapporten hensyntar således ikke forhold/ opplysninger som forefinnes her, med mindre det utrykkelig fremgår av rapporten. Grunnboken er ikke kontrollert for eventuelle servitutter/heftelser. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940.

Oppsummering av bygningens tilstand

Leilighetsbygg

TG 0
0 stk

TG 1
9 stk

Kjøkken
- Avtrekk
- Innredning

Etasjeskiller og gulv på grunn
- Etasjeskiller

Tekniske anlegg, VVS-anlegg
- Vannrør (stoppekran)
- Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
- Varmtvannsbereder
- Varmesentral (fyrkjel, innvendig oljetank, varmepumpe, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjel osv.)
- Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)
- Infrastruktur

TG 2
4 stk

Vinduer og ytterdører
- Vinduer og ytterdører

Balkonger, terrasser, veranda og lignende
- Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Innvendige overflater - Overflater
- Generelt

Innvendige overflater - Innvendige dører
- Generelt

TG 3
1 stk

Bad

Generelt	300 000,-
Estimerte kostnader på TG3	**300 000,-**

TG IU
0 stk

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Leilighetsbygg oppført i 1991 i betongkonstruksjoner med utvendige fasader med isolert puss-system.
Leiligheten har et generelt behov for oppgradering av overflater og baderom har oppnådd forventet levetid og trenger rehabilitering.
Se forøvrig detaljbeskrivelsen under de enkelte bygningsdeler for ytterligere kommentarer

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Arne Snaprud
Rekvirert dato:

Besiktigelse

Til stede: Arne Snaprud
Erik Gjævert Takstmann
Besiktigelsesdato: 26.02.2026

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Smalgangen 16, 0188 Oslo **Kommunnr:** 0301 **Kommune:** Oslo

Gnr	Bnr	Snr
230	420	65

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Arne Snaprud
Eierbrøk: 56/25555

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m²): 8 053
Type tomt: Eiet
Areal innhentet fra: Eiendomsverdi.no

Bygninger på eiendommen

Leilighetsbygg

Byggeår
1991

Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023
BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.
BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.
BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.
TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.
Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Leilighet

Arealskjema

Etasje		BRA-i	BRA-b	TBA
3 etasje		55		4
Loft			3	
	Sum:	**55**	**3**	**4**
	Sum BRA:	**58**		

Romfordeling

Etasje	Romtype
3 etasje	**BRA-i:** Entre, stue, kjøkken, soverom og bad **TBA:** Balkong
Loft	**BRA-e:** Bod

Kommentar til arealopplysninger

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt Boden på loft har skråtak og arealet som er oppgitt er gulvarealet

Bygningsbeskrivelse

Leilighetsbygg

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Malte vinduer og balkongdør med 2 lags isolerglass fra 1991. Malt hovedør.

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer og ytterdører

Hoveddør har normal bruksslitasje. Vinduer har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og gis TG2

Årsak / Konsekvens:

Eldre vinduer og dører har dårligere isolasjonsverdi enn nye moderne vinduer

Anbefalt tiltak:

Utskifting av eldre vinduer og dører anbefales for å forbedre isolasjonsverdien, men dette er normalt boligsameiet sitt ansvar.

Levetider

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Beskrivelse

Balkong med betongdekke og galvanisert stålrekkverk med laminatplater

Vurdering / Avvik

TG 2

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Rekkverk er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyder 1 m inntil 10 m over bakkenivå og 1,2 m over 10 m.

Anbefalt tiltak:

Det er ikke krav til utbedring av dette for eldre bygninger, men kun en anbefaling. Men det skal gis TG 2 i henhold til NS 3600

Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Flislagt baderom med porselensservant, speil, belysning, dusjhjørnet, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering / Avvik

TG 3

Generelt
Våtrommet har fungert for dagens eier ved normalt bruk.
TG:3 gis som en automatisk konsekvens av alder på våtrommet og at forskriftskrav ikke er oppfylt. det er også noen sprekker og skader på fliser og fuger. Gjenværende brukstid er usikker grunnet alder og byggemåte.

Estimert kostnad:
300 000,-

Kommentar til estimert kostnad:
Kostnaden er kun et estimat og eksakt kostnad vil variere avhengig av materialvalg og kvaliteter.

Bilder


Eldre slukløsning


Sprekker i veggfliser.

Innvendige overflater Overflater

Beskrivelse

Gulv: Laminatgulv
Vegger. Malte glatte overflater
Himlinger: Prefabrikerte betongelementer med strukturmaling.

Vurdering / Avvik

TG 2

Generelt
Generell alder og slitasje gir TG 2

Årsak / Konsekvens:
Laminatgulv har slitasje, små skader og antydninger til fuktsvellinger i en del skjøter.
Vegg og takflater har behov for oppgraderinger.

Innvendige overflater Innvendige dører

Beskrivelse

Malte glatte dører

Vurdering / Avvik

TG 2

Generelt
Dører har slitasje og mindre skader

Årsak / Konsekvens:
Mange års bruk og lite vedlikehold

Anbefalt tiltak:
Utskifting eller sliping og maling anbefales.

Bilder



Baderomsdør har skader.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Innredning med malte glatte fronter, laminat benkeplater med nedfelt vaskekum, flislagte veggpartier. Det avsatt plass for komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Vurdering / Avvik

TG 1

Avtrekk
Ventilator i overskap med spjeldfunksjon tilknyttet fellesavtrekk

TG 1

Innredning
Normal bruksslitasje og ingen spesielle avvik eller alvorlige skader er registrert

Bilder



Innredning med malte glatte fronter, plass for komfyr.



Innredning med malte glatte fronter, vaskekum og plass for oppvaskmaskin

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

Betongdekker

Vurdering / Avvik

TG 1

Etasjeskiller
Det er ikke registrert avvik utover normale toleranseklasser.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)
Det er kobberrør med plastkappe.
Ved oppgradering av leiligheten og baderom vil det være naturlig og legge om til rør i rør anlegg med fordelerskap.

TG 1

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
Det er avløpsrør av plast i leiligheten og støpejern i fellesdeler.

TG 1

Varmtvannsbereder
Bygget er tilkoblet fjernvarme som gir varmtvann til leiligheten

TG 1

Varmesentral (fyrkjel, innvendig oljetank, varmepumpe, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjel osv.)
Det er fjernvarme i bygget som gir oppvarmning med radiatorer i rommene og varme i baderomsgulv med regulator i sisternekasse ved toalett. Avregnes etter forbruk

TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)
Det er felles ventilasjonsavtrekk for bygget

TG 1

Infrastruktur
Det er moderne porttelefon.
Bredbåndsløsning for internett og TV
Heis til alle etasjer.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Opprinnelig skjult elektrisk anlegg fra byggeåret med enkelte oppgraderinger med utenpåliggende kabler og stikkontakter.
Sikringsskap med fordelingskurser med automatsikringer. Strømmåler i fellestavle.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert?	1991	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?		Ukjent

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		Ukjent
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller aventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med.Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Ja	

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget. Takstmannen har ikke elektroteknisk utdanning eller kompetanse og det kan derfor være mangler ved anlegget som ikke tilfredsstiller dagens krav til El-anlegg.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Beskrivelse

Rømningsveier og brannslukningsutstyr er ivaretatt.

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (branndetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslokkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ikke relevant	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ikke relevant	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ikke relevant	

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (branndetektor) i rømningsvei?	Ja	
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Ja	
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?	Ja	

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget
Det branntekniske anlegget er tilfredsstillende og iht. gjeldende regelverk.

Lovlighet

Lovlighetsmangler, branceller og forhold som kan medføre fare for helse miljø og sikkerhet (HMS). Ref. § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. JF. Forskrift til avhendingslova: "Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet." Husk lydforhold mellom boenheter.

Leilighetsbygg

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Signatur

Signatur

Stabekk - 07.04.2026
Sted - Dato

BYGNINGSSAKKYNDIG ERIK GJÆVERT

Egenerklæring

Smalgangen 16, 0188 OSLO

10 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Smalgangen 16	Smalgangen 16	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Overtok denne november 2024

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.

Flyttet inn 15.11.2024. Leiligheten mottok jeg som gave fra min far og derfor står denne fortsatt tinglyst i hans navn. Eierskifte er registeret hos forretningsfører, styre i sameie og skatteetaten.

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 selger

Selger

Skjelstad, Mathias Snaprud

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

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Se tilstandsrapport hvor fliser er sprukket på badet

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Mathias Snaprud Skjelstad	**2026-04-10**

Identification

Mathias Snaprud Skjelstad

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Mathias Snaprud Skjelstad	10/04-2026 13:13:01	BankID OIDC High

PROPR.NO

Informasjon fra forretningsfører

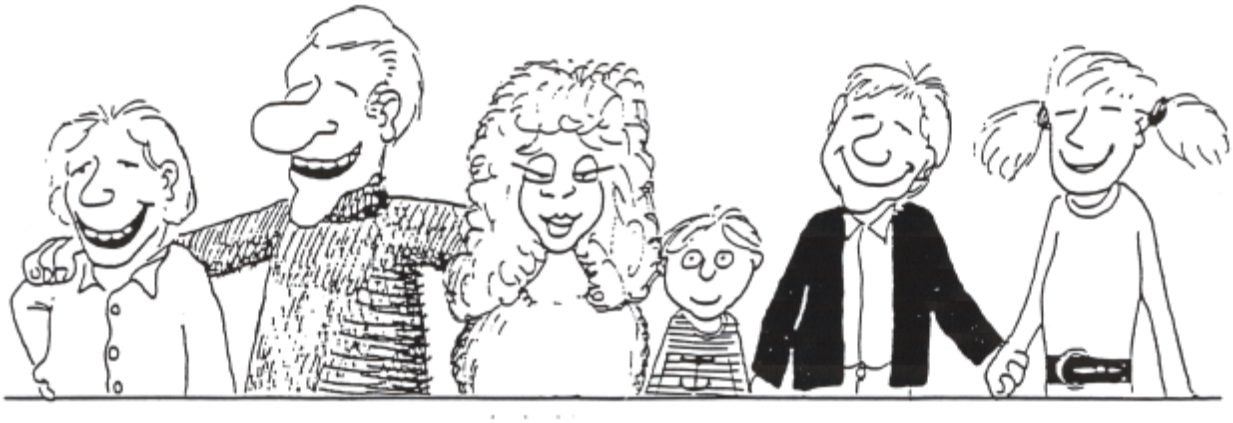
Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.

SAMEIET GRØNLANDSTUNET

O R D E N S R E G L E R



GENERELT

Formål: Ordensreglene gjelder alle sameiets seksjoner, inkludert 340 seksjoner for bolig, 25 næringsseksjoner/kontorlokaler og barnehage. Reglene skal sikre et godt og trygt bo - og næringsmiljø, hvor ingen tar seg til rette på andres bekostning.

Det etterstrebes høy kvalitet og trygghet knyttet til både bolig og næring. Næring drives som et «senter» med høy standard gjennom god service og høyt aktivitetsnivå. Næringsdrivende skal så vel i egen som fellesskapets interesse ha ansvar for at egne lokaler og tilhørende arealer presenterer seg på en tiltalende måte.

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

Regelbrudd: Ordensreglene håndheves av sameiets vektertjeneste og sameiet v/styret. Næring v/senterledelsen skal også avviksrapportere forhold relatert til næringsseksjoner. Styret følger opp avvik. Brudd på ordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen etter Lov om Eierseksjoner av 23. mai 1997 nr.31, § 26.
Skade som påføres personer, gjenstander eller fellesarealer erstattes av de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående erstattes den av de som har gitt vedkommende adgang.

OVERDRAGELSE OG UTLEIE AV LEILIGHET

I henhold til vedtektenes § 8 skal enhver ny eier eller leietaker (bolig og næring) godkjennes av styret. Søknadsskjema for utleie finnes på sameiets hjemmeside eller fås ved henvendelse til forretningsfører. Kostnader til produksjon og montering av nødvendige navneskilt belastes eier i tillegg til overtakelses- eller utleiegebyret. Utleiere er ansvarlige for at samtlige leietakere informeres om og følger gjeldende vedtekter og ordensregler. Eventuelle språkproblemer og behov for oversettelser av ordensregler er eiers ansvar, og utgifter til tolk vil belastes eier. Seksjonseier vil kunne måtte stå ansvarlig når leietaker ikke følger gjeldende regler. Spesielt påpekes gjensetting av møbler og avfall i oppgang ved utflytting hvor kostnad vil belastes eier.

SØPPEL

Husholdningsavfall skal pakkes i plastpose før det kastes i søppelinnkastet. Avfall som ikke går i sjakten skal beboer fjerne på annen måte. Papir skal legges i papircontaineren i/ved oppgangen. Fjernsyn og hvitevarer skal leveres i forretning.

Det er forbudt å benytte fellesarealer til midlertidig lagring av søppel eller varer for verken bolig eller næring. Det er forbudt å sette fra seg søppel på balkonger/terrasser. Forsøpling av fellesarealer er å anse som brudd på ordensreglene og ekstrakostnad for fjerning av søppel kan faktureres eier eller leietaker.

Næringsdrivende skal bringe søppel, tomemballasje og lignende til anvist plass. Videre skal de nøye følge oppsatte instrukser om plassering og håndtering av søppel/emballasje på den/de anviste plasser. Dette skal umiddelbart plasseres i egnet søppelrom eller tas inn i butikken eller ut på lager. Senterforeningen og leietakerne plikter å påse og følge opp at så vel forretningslokaler som utvendig fellesareal behandles forsvarlig og ikke forsøples. Dersom det blåser ting/forsøples i gaten må forretning rydde opp og finne løsning på problemet. Ved overtredelse av dette påbud kan gjenstander som hindrer passasje fjernes uten varsel.

SKILTING

For å lette postbudenes arbeid og opprettholde et godt inntrykk av inngangsarealene skal all skilting av postkasser og ringetablå være ensartet. Dette gjelder også næringsseksjoner. Skilting er obligatorisk, og for bolig vil skilt blir montert etter mottak av utfylte søknadsskjemaer for utleie eller eierskifte, samt betaling av respektive gebyr. Ureglementerte skilt vil bli fjernet.

FASADEENDRING

Fasadeendring m.m. er fellesareal og skal godkjennes av styret og ofte av bygningsmyndighetene. Private antenner eller paraboler er ikke tillatt på området. Blomsterkasser skal henges på innsiden av balkongen. Sameiets hjemmesider gir opplysning om hvilke farger og type av markiser og baldakiner som er tillatt. Seksjonseier er ansvarlig for at blomsterkasser, markiser o.l. monteres og brukes slik at de ikke er til fare eller sjenanse for andre.

DYREHOLD

Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av styret. Det vil vurderes om dyre-holdet er til ulempe for naboen(e). Eventuelle ulemper må måles mot dine egne gode grunner for å ha et dyr boende. Eksempler på ulemper kan være støy, ubehagelig lukt eller at noen av de som bruker eiendommen får fysisk ubehag av dyret, for eksempel allergiske reaksjoner.
Dyr, herunder katter og hunder, skal være merket med eiers navn og telefonnummer.
Det er forbudt å lufte dyr i sameiets bakgård. Grønlands Torg har egen luftegård for dyr på fellesområdet mellom Grønlands Torg og Galleri Oslo. Ved lufting skal dyr holdes i bånd og etterlatenskaper fjernes.
Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold. Dyrehold til urimelig sjenanse for andre beboere må bringes til opphør. Det er ikke lov å mate dyr/fugler i fellesarealer eller på balkong/terrasse.

BRUK AV LEILIGHETEN

a. Den enkelte beboer plikter å sørge for ro i sin bolig mellom kl.23:00 og 08:00.
b. Støyende arbeider, som f.eks. banking eller boring, skal kun foregå på hverdager mellom kl. 08:00 og 21:00, og på lørdager og dag før helligdag, mellom kl.10:00 og 16:00.
   Støyende arbeider er ikke tillatt på søn.- og helligdager.
   Inn- og utflytting kan gjøres alle dager i tidsrommet 08:00 til 21:00. I samme tidsrom er det mulig å låne traller ved henvendelse til vektertjenesten.
c. Beboere er ansvarlige for at ingen av dem man gir adgang til boligen eller området volder ubehag/ulempe for øvrige beboere eller skade på felles eiendom. Ukjente skal ikke slippes inn på området, men henvises til ringetablå eller egen nøkkel.
d. Det skal være en passiv ventilatorhette uten motor på hvert kjøkken. Det er ikke tillatt å sette inn luftavtrekk med motor. Luftavtrekkene på kjøkken og bad må holdes rene og åpne for å sikre leilighetens luftkvantitet og -kvalitet. Filteret i avtrekket på kjøkkenet bør rengjøres hver måned ved normal bruk av komfyren. Filteret skiftes regelmessig.
e. Kullgrill kan kun benyttes fra terrasser i øverste etasje, men også her henstilles om å vise hensyn.
f. Seksjonseier er ansvarlig for at innvendige flater av balkonger og terrasser vedlikeholdes i sine opprinnelige farger.
g. Seksjonseier har ansvaret for at terrasse og balkong ryddes for snø og at drenering/avløp til enhver tid fungerer for å minske risikoen for vannlekkasjer.
h. Istapper skal fjernes utenfor den enkelte leilighet når disse utvikler seg grunnet den store faren dette utgjør for fotgjengere. Dette skal kun gjøres om det kan gjøres på en sikkerhetsmessig forsvarlig måte. Dersom dette ikke kan gjøres kontaktes vaktmester for hjelp til fjerning (kostnadsfritt for seksjonseier). I ekstreme tilfeller må seksjonseier akseptere at sameiets vaktmester/hjelper kan ta seg inn i leiligheten for fjerning, kostnaden ved å få tilgang dersom man ikke oppnår kontakt med seksjonseier, belastes seksjonseier. Det skal gjøres omfattende forsøk på å få kontakt med seksjonseier før man tar seg inn i leiligheten uten nøkkel.
i. Innglassede balkonger med overliggende yttertak skal ikke oppvarmes på vinterstid fordi dette kan føre til isdannelse på balkongtakene som dermed kan være til stor fare for fotgjengere. Dette gjelder ikke for balkonger som er blitt etterisolert på en slik måte at isdannelse ikke oppstår.
j. Forhold som brann, vannlekkasjer og andre større skader skal varsles sameiets vekterselskap og styret umiddelbart.
k. Strømmålere knyttet til seksjonen skal ikke byttes ut, for verken næring eller bolig, uten tillatelse fra styret.

l. Radiatorer i leiligheten skal ikke fjernes uten tillatelse fra styret. Eier plikter å gi tilgang til leiligheten og radiatorene for leverandører styret leier inn til å kontrollere fjernvarmeanlegget eller avlesningsutstyr.
m. VVS armaturer på kjøkken og bad skal være av forsvarlig kvalitet og skal kun skiftes av autorisert rørlegger.

FELLESAREALER

a. All skade som påføres felleseiendom må erstattes av den eller dem som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området. Det skal utvises varsomhet ved flytting, og dørpumper skal ikke fraskilles. Bruk ev. dørkjettingen.
b. Private gjenstander (sykler, barnevogner, søppel, byggematerialer o.l.) skal ikke oppbevares i oppganger/svalganger. Eventuelle private gjenstander vil bli fjernet for eiers regning og risiko, og/eller forholdet vil bli gebyrbelagt.
c. Uønsket reklame eller papir skal ikke legges oppå postkassene eller i inngangspartiet.
d. Røyking er ikke tillatt i heiser, oppganger eller på andre felles inneområder.
e. Oppganger og svalganger skal ikke benyttes som oppholds- eller lekeplass.
f. Foreldre har ansvar for tilsyn med egne barn. Lek på fellesarealer skal ikke forekomme etter kl. 21.00 (alle dager).
g. Aktiviteter som ødelegger gårdsparken er ikke tillatt. Støyende uteaktiviteter henvises til friområder i nærmiljøet og skal ikke foregå i gårdsparken.
h. Vinduer i oppganger må ikke stå åpne om natten. Vinduer på bakkeplan skal alltid være lukkede.
i. Det er seksjonseiers ansvar å påse at egen loftsbod/bod holdes låst.
j. Nøkkel til felles sykkelbod bestilles hos vaktmesterselskapet. Sykler som er ødelagte eller blir stående ubrukte vil bli fjernet for eiers regning og risiko etter oppslag i fellesarealene.

TØRKING AV TØY OG RISTING AV TEPPER

Opphenging av tøy eller annet på rekkverk i svalganger og på balkonger er ikke tillatt.
Risting av tepper og matter fra balkong eller svalganger er ikke tillatt. For banking av matter og tepper henvises til eget stativ montert i gårdsrommet.

FORSIKRING OG EGENANDEL

Egenandelen for sameiets forsikring skal belastes den enkelte seksjonseier dersom skaden skyldes feil/skade på beboers inventar/apparater/armatur/hvitevarer. Eksempelvis ved vannskader på grunn av skade på armatur eller hvitevarer.

SÆRSKILTE ORDENSREGLER FOR NÆRINGSSEKSJONENE

Orden næringsarealer: Lokaler, salgsutstyr, inn-/utvendig vareeksponering og uteservering må ikke benyttes på noen måte som er sjenerende for utleier, andre leietakere, beboere eller kunder/besøkende. Næringsdrivende er ansvarlig for god orden og rengjøring av næringslokale, samt tilhørende lagre og andre rom.

Vareeksponering/uteservering: 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 2-12 (Rema 1000 -)	Maksimum 1.20 m ut fra veggliv.
Smalgangen 14-44 (Evita - Kebabspesialisten)	Maksimum 1.20 m ut fra veggliv.
Smalgangen 2-T-banen	Maksimum 1,20 m ut fra veggliv.
Grønland 2-23 (Bobs Pub-Mix Storkiosk)	Ingen varer/uteservering tillatt på fortauet

Vareeksponering/uteservering 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.

Bruk av midtrabatt: All bruk av midtrabatt til vareeksponering skal godkjennes på forhånd og krever i tillegg leieavtale med kommunen. Antallet stativer som godkjennes kan bli begrenset. All eksponering i midtrabatten skal foregå mellom avløpsristene, og ingen del av parasoller, stativer eller bord tillates å gå utover avløpsristens indre kant. Plakatbukker og lagring av varer tillates ikke i midtrabatten. Se for øvrig kommunens forskrifter.

Utendørs vareeksponering: Vareeksponering er kun tillatt med eget vareutvalg, og kan ikke lånes/leies videre til andre aktører. Vareeksponering i regi av leverandører skal på forhånd godkjennes av senterlederledelsen. Varer som utstilles/selges ute må ikke avvike fra det vareutvalget som selges inne i forretningen.

Plakater, stativer: Det tillates maksimum én plakatbukk plassert inntil vegg utenfor butikken. Vareeksponering skal skje med stativer e.l. som holder minst like høy standard som inne i butikken. Næringsdrivende må innhente samtykke fra senterledelsen for å plassere salgsmontre, varestativer, plakatstativer, særskilte salgs-/markedstiltak o.l. på angitt areal utenfor eget disponibelt forretningslokale under rimelig godt hensyn til ferdselen i senteret. En kan miste retten til benyttelse med øyeblikkelig virkning hvis reglene ikke overholdes.

Lagerrom næring: Næring har mulighet for å leie egne lagerrom i P-huset så langt det er kapasitet.

Varelevering/-transport: Ved varetransport gjennom fellesareal og gågate, skal leietaker ta hensyn til kunder, leietakere/beboere og brukere. Vare-/søppeltransport med bil i gågaten skal kun skje i tidsrommet 06.00 - 11.00. All varelevering etter dette må foregå ved tralle e.l. Kortere eller lengre parkering i arealet er ikke tillatt. For øvrig gjelder offentlig regelverk.

Særskilte krav næringsseksjoner: Næringsdrivende er pålagt særlige krav fra det offentlige rundt blant annet fettutskiller, innlevering av oljer m.m. og skal påse at avløpsrør fra vasker og toaletter ikke tilstoppes. Innenfor egne disponible forretningslokaler skal leietakerne straks utbedre tilstoppede vasker og toaletter, samt sørge for å utbedre enhver skade som skyldes åpne kraner, lekkasje, tilstoppede vannrør eller lignende.

Internkontroll næring: Den enkelte næringsvirksomhet må kunne fremlegge internkontrollrutiner innen de områder de er pålagt. Eksempler på slike områder er regelmessig oppfølging/tømming av fettutskillere, innlevering av oljer, oppbevaring matvarer m.m.

Sameiet Grønlandstunet
30. april 2012

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Grønlandstunet tirsdag 27.05.2025 kl. 18:00 - Usbl, Arbeidersamfunnets Plass 1.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Karl Arne Enqvist

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Vidar Karlstad(Usbl)

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Svein Frode Pettersbakken

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 43

Antall fremlagte fullmakter: 62

Totalt:105

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 555.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Forslag til vedtektsendringer

Til årsmøtet 2025 Sameiet Grønlandstunet. Fra seksjonseier Karen Breen, Smalgangen 30, seksjon 251 Jeg foreslår endringer i vedtektenes § 3 Styret og § 4 Valgkomité. Vi vil med disse endringene styrke seksjonseiers innflytelse på driften av sameiet. De foreslåtte endringene er verifisert av juridisk avdeling i Huseiernes Landsforbund. Endring av vedtektene krever to tredjedels flertall (67%) for å bli vedtatt. Disse endringene er allerede vedtatt i Sameiet Grønlandshagen.

Gjeldende tekst:

§ 3. Styret

Sameiet ledes av et styre. Styret består av leder, 4 medlemmer og 2 varamedlemmer. Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styremedlemmer velges for 2 år av gangen. Varamedlemmer velges for 1 år av gangen. Styrets leder velges særskilt av årsmøtet, mens styret selv velger nestleder. Alle medlemmer av styret kan gjenvelges. Bare myndige og fysiske personer kan være styremedlemmer.

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

Forslag til ny tekst:

§ 3. Styret

Sameiet ledes av et styre. Styret består av leder og 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. Alle medlemmer av styret kan gjenvelges. 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.

Resten av paragrafen uendret.

Gjeldende tekst:

§ 4. Valgkomitéen

På sameiets ordinære årsmøte skal det velges en valgkomité, bestående av tre medlemmer. Valgkomitéen velges for ett år av gangen. Medlemmer av valgkomitéen kan gjenvelges. Styremedlemmer eller deres nærstående kan ikke velges inn i valgkomitéen. Medlemmer i valgkomitéen kan velges blant seksjonseierne i sameiet eller utenforstående.

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

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

Valgkomitéens konkrete innstilling til kandidater til styreverv og valgkomitéen skal sendes ut til seksjonseierne i samsvar med vedtektenes § 6, og bør være styret i hende senest 6 uker før ordinært årsmøte. Et medlem av valgkomiteen som selv stiller til et styreverv, skal fratre sitt verv i valgkomiteen i det han/hun kunngjør sitt kandidatur.

Forslag til ny tekst:

§ 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 valgkomité 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. Forslag til vedtak: Vedtektenes § 3 Styret og § 4 Valgkomitéen endres i henhold til

Vedtak:
Det ble foretatt separat votering over de to ulike paragrafene.

Forslaget vedrørende endring av §3 "Styret" oppnådde 75 stemmer.

Forslaget vedrørende endring av §4 "Valgkomite" oppnådde 70 stemmer.

Forslaget ble vedtatt da 2/3 flertall er oppnådd.

5.2 Reseksjonering - Smalgangen 16, seksjon 75

Styret i Sameiet Grønlandstunet anbefaler årsmøtet å godkjenne reseksjonering av seksjon 75, slik at tilhørende bodareal på ca. 8 m², som i dag er tinglyst som fellesareal, innlemmes i seksjonen.

Bakgrunnen for forslaget er at leiligheten opprinnelig ble bygget og solgt med intern forbindelse til boden, og at plantegninger godkjent etter plan- og bygningsloven viser denne integrasjonen, til tross for at seksjoneringstegningene fra 1990 ikke gjør det. En reseksjonering vil dermed bringe samsvar mellom byggeteknisk utførelse og seksjonering, og sikre forutsigbarhet for både dagens og fremtidige eiere.

Vedtaket fattes under følgende forutsetninger og vilkår:

1 **Seksjonseier bærer alle kostnader** knyttet til reseksjoneringen, herunder gebyrer, teknisk bistand, tinglysning og eventuelle juridiske kostnader.

2 **Eierbrøken justeres** i henhold til nye arealberegninger, og seksjonseier aksepterer at dette medfører økt andel av felleskostnader (husleie).

3 **Seksjonseier overtar vedlikeholdsansvaret** for det tidligere fellesarealet som innlemmes i seksjonen.

4 **Rett til bod på loftet bortfaller**: Seksjon 75 gir fra seg all rett til eksisterende felles boder, herunder boder på loft eller i kjeller, for å forhindre dobbel utnyttelse.

5 V**edtaket er en særskilt dispensasjon**: Rese-ksjoneringen gjelder kun denne seksjonen og skal ikke danne presedens for andre seksjonseiere. Eventuelle fremtidige søknader om reseksjonering vil bli vurdert særskilt og etter streng praksis.

6 **Endelig kommunal godkjenning** må foreligge før reseksjoneringen kan iverksettes.

7. **Eventuell bruksendring** av arealet er seksjonseiers ansvar, og reseksjoneringen fritar ikke seksjonseier fra å innhente nødvendige godkjenninger i henhold til plan- og bygningsloven eller annet offentlig regelverk.

Styret anser det som sannsynlig at reseksjoneringen kan gjennomføres uten negative konsekvenser for sameiet, og at vedtaket vil bringe samsvar mellom faktisk bruk og rettslig eiendomsstruktur.

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5.3 Forslag om å slutte å bruke fjernvarme

Forslag fra Joar Gunnarsjaa Harkesta:

Vi betaler en helt ekstrem sum i fjernvarme hvert år. Jeg bor alene i en leilighet, og betaler 1 562 kr hver måned hele året, altså 18 744 per år når man bor alene i en leilighet midt i byen, med leiligheter på alle kanter. Da er også fjernvarmen i praksis avslått halvparten av året. Det gir ingen mening. Det er mer enn folk jeg kjenner betaler for en enebolig. Jeg vil mye heller installere egen varmtvannstank og gå over til elektriske varmeovner, da jeg tror dette kan redusere energikostnadene mine ekstremt. I tillegg vil jeg da ha mye bedre kontroll, og kan slå på varmen selv når jeg trenger den. Dersom vi skal fortsette med fjernvarme, så må vi i det minste gjøre noe for å redusere kostnadene. **Vi har tilkoblingsplikt, men ikke bruksplikt.** Vi kan som ble nevnt på et tidligere årsmøte installere egne varmepumper, luft til vann, og bruke eksisterende anlegg uten å betale enorme kostnader til Hafslund Celcio. Varmepumper har en effektivitetsgrad på 1 til 3, som gjør at vi kan redusere kostnadene med en tredjedel ved å heller bruke strøm til varmepumper, da fjernvarmeprisen følger strømprisen. Varmepumpene kan kobles direkte inn på eksisterende anlegg, og vi kan da varme opp igjen vannet før det sendes tilbake til Hafslund Celcio, slik at fjernvarmekostnadene i praksis umiddelbart vil reduseres med to tredjedeler.

Vedtak:

Forslagsstiller trakk sitt forslag.

5.4 Reduksjon av felleskostnader

Forslag fra Joar Gunnarsjaa Harkesta:

Vi har i sameiet ekstremt høye felleskostnader. Jeg som bor alene i en leilighet betaler over 6000 kr per måned i felleskostnader, og da har vi ikke noe felleslån. Det er mye høyere enn normalt. Vi leide inn en ny driftsleder som gjorde en fantastisk jobb, men har nå redusert tjenesten så mye at han dessverre nesten ikke jobber. Vi fikk nye vektere, som skulle redusere felleskostnadene betydelig, men istedenfor så er det nå blitt klart at felleskostnadene faktisk øker. Hvordan er dette mulig? Hva skjedde med vektertjenesten? Hvor mye sparte vi på det? Og hvorfor har vi skiftet vekterselskap igjen? Hvordan kan felleskostnadene gå opp når vi var lovet av styret at man skulle fokusere på å redusere dem? Hvor blir det av alle pengene våre? Det er i dag umulig for en beboer å klare å følge med på. Dersom mer informasjon deles med beboerne blir det lettere for beboere å følge med og samtidig hjelpe styret ved å komme med gode saksforslag til styremøter.

Vedtak:

Forslaget falt mot 77 stemmer.

5.5 Utsending av styremøtereferat til beboere

Forslag fra Joar Gunnarsjaa Harkestad:

Jevnlig oppdatering til eiere om hva styret jobber med. Vi betalte for to år siden flere hundre tusen kroner for en energirapport fra Entro. I årsmøtet i fjor ble det lovet at denne skulle gjennomgås nøye av styret, og at de skulle gjøre tiltak basert på denne. Jeg har ikke hørt at noe har blitt gjort basert på denne rapporten. Hva har skjedd siden i fjor? Det savnes jevnlige oppdateringer på hvilke saker som behandles og prioriteres av styret, og hvilke prosjekter det jobbes med. Det virker som om enkelte saker bare forsvinner og ikke blir tatt tak i.

Vedtak:

Forslagsstiller trakk sitt forslag.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Cesilie Mora for 2 år.

Valgt ble: Saqib Razo Razaq for 2 år.

Begge valgt ved akklamasjon.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Emir Zamwa for 1 år.

Valgt ved akklamasjon.

6.3 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Ingvild Jamne,Karen Breen og Patrick Schjølberg valgt for 1 år.

7. Vedlegg: Innstilling fra valgkomiteen

Vedtak:
Tas til orientering.

8. Vedlegg sak 5.2 - Reseksjonering

Vedtak:
Tatt til orientering.

Protokoll for Sameiet Grønlandstunet

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Karl Arne Enqvist (sign.)	28.05.2025
Protokollvitne	Svein Frode Pettersbakken (sign.)	30.05.2025

Sameiet Grønlandstunet
Smalgangen 13
0188 OSLO
www.gronlandstunet.no
post@gronlandstunet.no

Servicetelefon 40 00 99 22
Org.nr: NO 982 991 811
Gnr. 230
Bnr.. 420

VEDTEKTER
SAMEIET GRØNLANDSTUNET

Innhold

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

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

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

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

V. Arealbruk 8
§ 14. Barnehager 8
§ 15. Parkeringsarealer 8
§ 16. Næringsarealer 9
§ 17. Gangarealer 9

VI. Kameraovervåking 9
§ 18. Kameraovervåking av fellesarealer 9

VII. Vedlegg 10
Vedlegg A: Kartskisse Grønlands Torg 10
Vedlegg B: Oversikt sameieseksjoner/sameiebrøk 10
Vedlegg C: Sameiets og seksjonseiers vedlikeholdsansvar 13

I. Innledning

§ 1. Navn

Sameiets navn er Sameiet Grønlandstunet.

§ 2. Sameiet

Seksjonseiere i Gnr. 230, bnr. 420 i Oslo utgjør Sameiet Grønlandstunet.

Grønlandstunet består av 340 boligseksjoner og 25 næringsseksjoner (herav en barnehageseksjon).

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, 4 medlemmer og 2 varamedlemmer.

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

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

Styremøter

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

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

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

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

Styrets oppgaver

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

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

Representasjon

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

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

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

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

Sameiet forpliktes av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

Habilitet styremedlemmer

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

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

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

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

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

§ 4. Valgkomitéen

På sameiets ordinære årsmøte skal det velges en valgkomité, bestående av tre medlemmer. Valgkomitéen velges for ett år av gangen. Medlemmer av valgkomitéen kan gjenvelges. Styremedlemmer eller deres nærstående kan ikke velges inn i valgkomitéen. Medlemmer i valgkomitéen kan velges blant seksjonseierne i sameiet eller utenforstående.

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

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

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

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

III. Årsmøter

§ 5. Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

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

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

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

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

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

§ 6. Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

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

§ 7. Saksbehandling på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

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

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

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

§ 8. Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

<u>Seksjonseiers habilitet</u>

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.

<u>Stemmeregler</u>

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.

§ 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

Ordensreglene skal vedtas på det første ordinære årsmøtet og kan kun endres ved årsmøtevedtak. Seksjonseierne plikter til enhver tid å rette seg etter de ordensreglene 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 à konto beløp fastsatt av styret. Endring av à konto beløp 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 seksjonseierne det gjelder.

Direkte kostnader som måles, betales direkte etter forbruk av den enkelte seksjon. Dette gjelder energikostnader som elektrisitet, fjernvarme eller gatevarme, samt TV-kabelavgift.

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 sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekningen besluttes gjennomført.

Sameiet Grønlandstunet
Smalgangen 13
0188 OSLO
www.gronlandstunet.no
post@gronlandstunet.no
Servicetelefon 40 00 99 22
Org.nr: NO 982 991 811
Gnr. 230
Bnr.. 420

§ 13. Mindretallsvern

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

V. Arealbruk

§ 14. Barnehager

En av seksjonene i henholdsvis gnr 230, bnr 420 og bnr 421 vil bli stilt til rådighet for barnehagedrift.

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

Barnehagene skal drives på ordinært vis og rette seg etter de lover og regler som gjelder for vanlig barnehagedrift.

Barnehagene har eksklusiv rett til å disponere et uteareal som begrenser seg til 500 kvm på bnr 421 og 500 kvm for bnr 420. Se vedlagte tegning. Bruken av disse utearealene er eksklusiv for barnehagene i barnehagenes åpningstider.

§ 15. Parkeringsarealer

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

Eieren av garasjeseksjonen har følgende forpliktelser:

1. Seksjonseierne i gnr. 230, bnr. 420, og 421 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 avtales særskilt i hvert enkelt tilfelle.
3. Eiere av næringsseksjoner i sameiene skal i tillegg ha rett til vederlagsfritt:
   3.1. Adkomst for levering av varer o.l. 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 eiendommen 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. Se vedlagte tegninger. Ethvert vedlikehold, forandring fornyelse o.l. skal bæres av eier av gnr 230, bnr 411 i Oslo.

De øvrige fremtidige seksjonseiere så vel i bnr 420 som bnr 421 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 bli påført av noen art.

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

§ 16. 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 adkomstveier, trapper, ganger eller andre fellesareal slik at allmenn ferdsel hindres. Skilting, også lysskilting må respekteres.

Det kan ikke vedtas noen bestemmelse som hindrer næringsseksjons 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.

§ 17. Gangarealer

På gnr. 230, bnr. 420 og bnr. 421 i Oslo vil eiendomsgrensene mot" Smalgangen" GAB kode 20748, og GAB kode 20749, for hvert bnr. gå ca. 2 meter fra bygningskroppen.

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

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 oppgangens inngangspartier.

VI. Kameraovervåking

§ 18. Kameraovervåking av fellesarealer

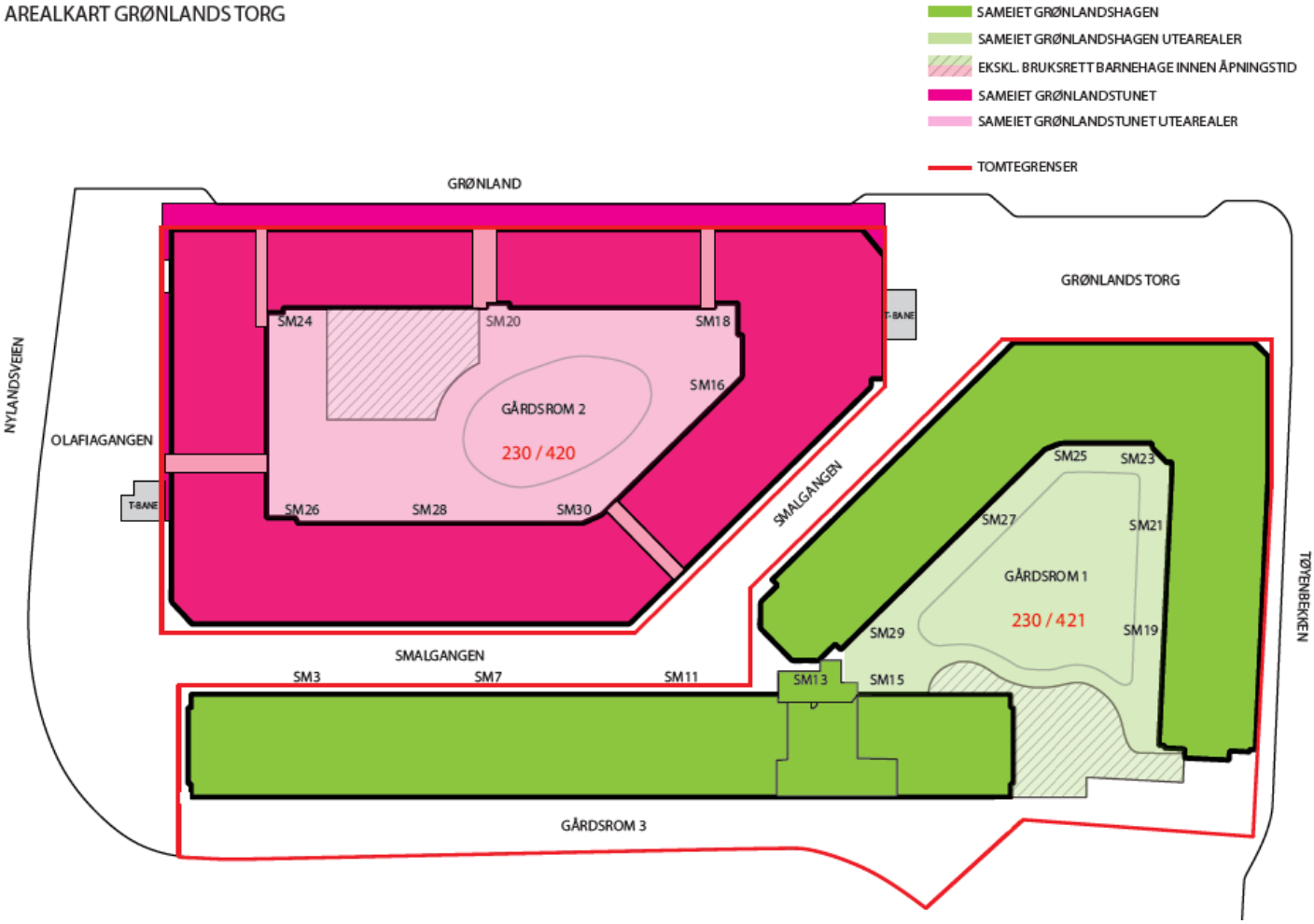
Styret i sameiet kan iverksette kameraovervåking av fellesarealene i det omfang det finner nødvendig. Overvåkingen skal varsles myndighetene i henhold til forskriftene.

Sameiet Grønlandstunet
Smalgangen 13
0188 OSLO
www.gronlandstunet.no
post@gronlandstunet.no

Servicetelefon 40 00 99 22
Org.nr: NO 982 991 811
Gnr. 230
Bnr.. 420

VII. Vedlegg

Vedlegg A: Kartskisse Grønlands Torg



Vedlegg B: Oversikt sameieseksjoner/sameiebrøk

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

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

Sek.	Type	Tinglyst brøk	Sameiebrøk	Sek.	Type	Tinglyst brøk	Sameiebrøk	Sek.	Type	Tinglyst brøk	Sameiebrøk
1	B	59	59	123	B	54	54	245	B	47	47
2	B	56	56	124	B	62	62	246	B	47	47
3	B	59	59	125	B	49	49	247	B	47	47
4	B	53	53	126	B	56	56	248	B	51	51
5	B	53	53	127	B	56	56	249	B	41	41
6	B	64	64	128	B	56	56	250	B	44	44
7	B	53	53	129	B	56	56	251	B	44	44

Sameiet Grønlandstunet
Smalgangen 13
0188 OSLO
www.gronlandstunet.no
post@gronlandstunet.no

Servicetelefon 40 00 99 22
Org.nr: NO 982 991 811
Gnr. 230
Bnr.. 420

Sek.	Type	Tinglyst brøk	Sameiebrøk	Sek.	Type	Tinglyst brøk	Sameiebrøk	Sek.	Type	Tinglyst brøk	Sameiebrøk
8	B	56	56	130	B	49	49	252	B	51	51
9	B	59	59	131	B	49	49	253	B	49	49
10	B	56	56	132	B	49	49	254	B	47	47
11	B	59	59	133	B	49	49	255	B	47	47
12	B	62	62	134	B	59	59	256	B	47	47
13	B	53	53	135	B	59	59	257	B	47	47
14	B	58	58	136	B	60	60	258	B	41	41
15	B	54	54	137	B	66	66	259	B	41	41
16	B	62	62	138	B	60	60	260	B	41	41
17	B	49	49	139	B	71	71	261	B	41	41
18	B	56	56	140	B	68	68	262	B	46	46
19	B	56	56	141	B	60	60	263	B	57	57
20	B	56	56	142	B	84	84	264	B	57	57
21	B	56	56	143	B	57	57	265	B	57	57
22	B	49	49	144	B	57	57	266	B	57	57
23	B	49	49	145	B	57	57	267	B	57	57
24	B	49	49	146	B	57	57	268	B	64	64
25	B	49	49	147	B	57	57	269	B	67	67
26	B	59	59	148	B	57	57	270	B	57	57
27	B	92	92	149	B	64	64	271	B	75	75
28	B	56	56	150	B	67	67	272	B	57	57
29	B	56	56	151	B	57	57	273	B	57	57
30	B	56	56	152	B	75	75	274	B	57	57
31	B	56	56	153	B	57	57	275	B	57	57
32	B	56	56	154	B	57	57	276	B	56	56
33	B	56	56	155	B	57	57	277	B	66	66
34	B	64	64	156	B	57	57	278	B	90	90
35	B	66	66	157	B	56	56	279	B	84	84
36	B	56	56	158	B	66	66	280	B	63	63
37	B	74	74	159	B	90	90	281	B	63	63
38	B	57	57	160	B	84	84	282	B	63	63
39	B	56	56	161	B	63	63	283	B	63	63
40	B	56	56	162	B	63	63	284	B	63	63
41	B	56	56	163	B	63	63	285	B	63	63
42	B	55	55	164	B	63	63	286	B	63	63
43	B	60	60	165	B	63	63	287	B	63	63
44	B	102	102	166	B	63	63	288	B	69	69
45	B	59	59	167	B	63	63	289	B	72	72
46	B	56	56	168	B	63	63	290	B	96	96
47	B	59	59	169	B	56	56	291	B	75	75
48	B	52	52	170	B	59	59	292	B	57	57
49	B	52	52	171	B	56	56	293	B	75	75
50	B	64	64	172	B	106	106	294	B	57	57
51	B	52	52	173	B	59	59	295	B	57	57
52	B	56	56	174	B	56	56	296	B	57	57
53	B	59	59	175	B	59	59	297	B	57	57
54	B	56	56	176	B	53	53	298	B	56	56
55	B	59	59	177	B	52	52	299	B	66	66
56	B	59	59	178	B	64	64	300	B	90	90
57	B	53	53	179	B	53	53	301	B	84	84
58	B	58	58	180	B	56	56	302	B	63	63
59	B	54	54	181	B	59	59	303	B	63	63
60	B	62	62	182	B	56	56	304	B	63	63
61	B	49	49	183	B	59	59	305	B	63	63
62	B	56	56	184	B	62	62	306	B	63	63
63	B	56	56	185	B	53	53	307	B	63	63
64	B	56	56	186	B	58	58	308	B	75	75
65	B	56	56	187	B	54	54	309	B	57	57
66	B	49	49	188	B	62	62	310	B	75	75
67	B	49	49	189	B	49	49	311	B	57	57
68	B	49	49	190	B	56	56	312	B	57	57
69	B	49	49	191	B	56	56	313	B	57	57
70	B	59	59	192	B	56	56	314	B	57	57
71	B	56	56	193	B	56	56	315	B	56	56
72	B	60	60	194	B	49	49	316	B	66	66
73	B	66	66	195	B	49	49	317	B	90	90
74	B	60	60	196	B	49	49	318	B	84	84
75	B	71	71	197	B	49	49	319	B	63	63

Sameiet Grønlandstunet
Smalgangen 13
0188 OSLO
www.gronlandstunet.no
post@gronlandstunet.no

Servicetelefon 40 00 99 22
Org.nr: NO 982 991 811
Gnr. 230
Bnr.. 420

Sek.	Type	Tinglyst brøk	Sameiebrøk	Sek.	Type	Tinglyst brøk	Sameiebrøk	Sek.	Type	Tinglyst brøk	Sameiebrøk
76	B	68	68	198	B	59	59	320	B	68	68
77	B	60	60	199	B	56	56	321	B	87	87
78	B	84	84	200	B	60	60	322	B	69	69
79	B	57	57	201	B	66	66	323	B	85	85
80	B	57	57	202	B	60	60	324	B	57	57
81	B	57	57	203	B	71	71	325	B	83	83
82	B	57	57	204	B	65	65	326	B	70	70
83	B	57	57	205	B	47	47	327	B	68	68
84	B	57	57	206	B	84	84	328	B	87	87
85	B	64	64	207	B	57	57	329	B	69	69
86	B	67	67	208	B	57	57	330	B	85	85
87	B	57	57	209	B	57	57	331	B	57	57
88	B	75	75	210	B	57	57	332	B	83	83
89	B	57	57	211	B	57	57	333	B	70	70
90	B	57	57	212	B	57	57	334	B	68	68
91	B	57	57	213	B	64	64	335	B	63	63
92	B	57	57	214	B	67	67	336	B	51	51
93	B	56	56	215	B	57	57	337	B	55	55
94	B	66	66	216	B	75	75	338	B	57	57
95	B	90	90	217	B	57	57	339	B	51	51
96	B	84	84	218	B	57	57	340	B	60	60
97	B	63	63	219	B	57	57	341	N	372	323
98	B	63	63	220	B	57	57	344	N	124	108
99	B	63	63	221	B	56	56	345	N	124	108
100	B	63	63	222	B	66	66	346	N	226	197
101	B	63	63	223	B	90	90	349	N	156	136
102	B	63	63	224	B	84	84	351	N	164	143
103	B	63	63	225	B	63	63	353	N	181	157
104	B	63	63	226	B	63	63	355	N	140	122
105	B	58	58	227	B	63	63	357	N	183	159
106	B	59	59	228	B	63	63	359	N	116	101
107	B	56	56	229	B	63	63	361	N	117	102
108	B	106	106	230	B	63	63	362	N	117	102
109	B	59	59	231	B	63	63	363	N	117	102
110	B	56	56	232	B	63	63	364	N	117	102
111	B	59	59	233	B	58	58	365	N	261	227
112	B	53	53	234	B	59	59	366	N	50	43
113	B	53	53	235	B	56	56	367	N	167	145
114	B	64	64	236	B	106	106	369	N	205	178
115	B	53	53	237	B	47	47	371	N	158	137
116	B	56	56	238	B	47	47	372	N	152	132
117	B	59	59	239	B	56	56	376	N	351	305
118	B	56	56	240	B	41	41	377	N	347	302
119	B	59	59	241	B	41	41	378	N	462	402
120	B	62	62	242	B	53	53	381	N	120	104
121	B	53	53	243	B	47	47	382	N	468	407
122	B	58	58	244	B	47	47				

Type:
B = Boligseksjon
N = Næringsseksjon

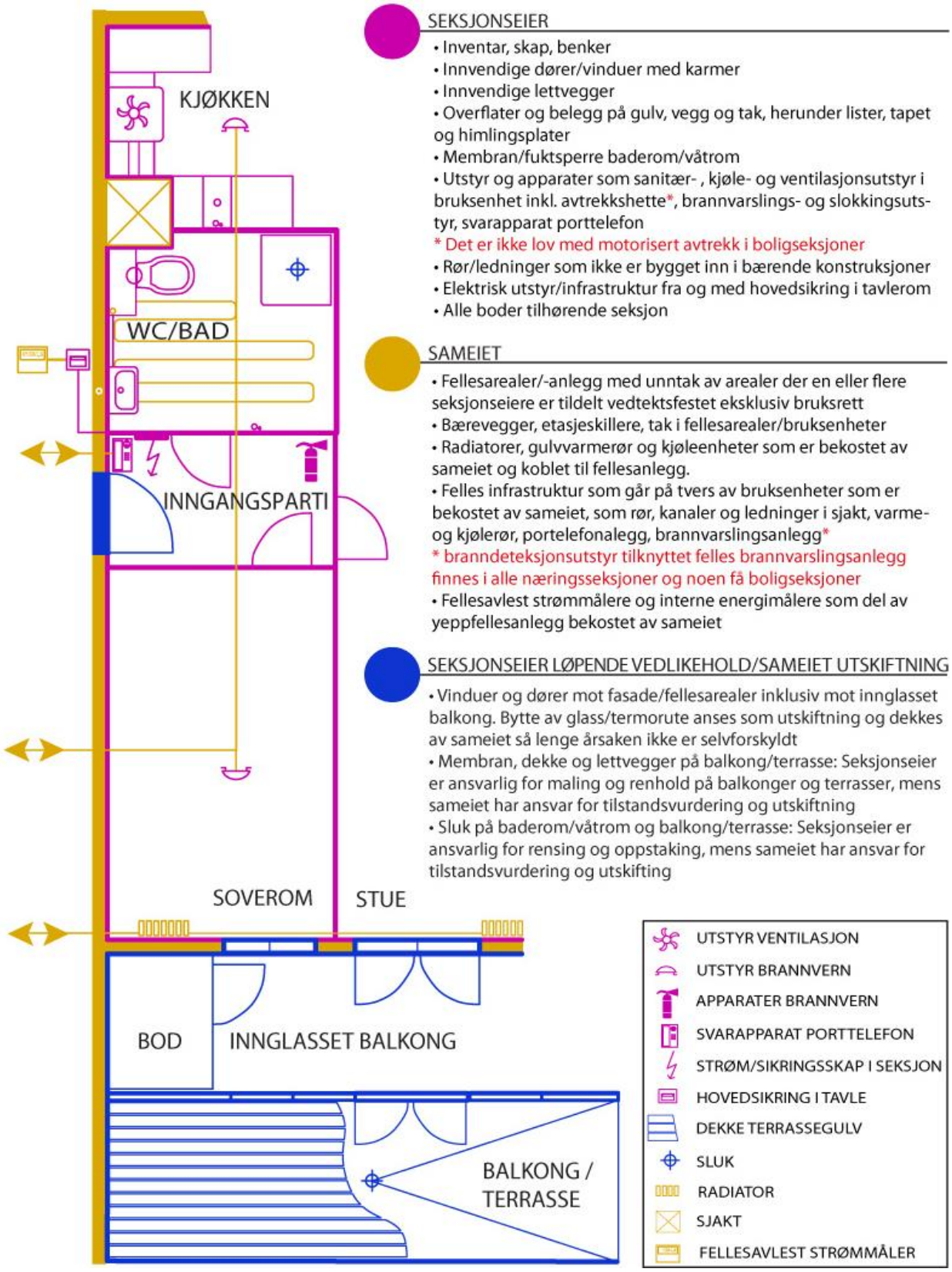
Areal bolig	**20552**	**20552**
Areal næring	**4995**	**4344**
Areal totalt	**25547**	**24896**

Sameiet Grønlandstunet
Smalgangen 13
0188 OSLO
www.gronlandstunet.no
post@gronlandstunet.no

Servicetelefon 40 00 99 22
Org.nr: NO 982 991 811
Gnr. 230
Bnr.. 420

Vedlegg C: Sameiets og seksjonseiers vedlikeholdsansvar

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



SEKSJONSEIER

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

* Det er ikke lov med motorisert avtrekk i boligseksjoner

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

SAMEIET

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

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

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

SEKSJONSEIER LØPENDE VEDLIKEHOLD/SAMEIET UTSKIFTNING

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

Boligopplysninger:

Sameiet Grønlandstunet
Smalgangen 16
0188 OSLO

Vår ref.: 461/65
Type: Boligsameie
Eiere: Mathias Snaprud Skjelstad

Fødselsdato eier: 13.07.1998

Organisasjonsnr: 982 991 811 **Seksjonsnr:** 65

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned **4 522**

Felleskostnader:	Internett/Fiber 1000/1000	185
	Kommunal renovasjon	234
	Felleskostnader energi	1 041
	Felleskostnader	2 781
	Vedlikeholdsfond	281

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Shobeir Razavinik
Adresse:	Smalgangen 16
Postnr/-sted:	0188 OSLO
Telefon:	Mob.: 93693771
E-post:	styret@gronlandstunet.no
Webside:	www.gronlandstunet.no

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	1 625
Annen formue:	7 287	Utgifter:	27		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	65	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1990
Gårds/bruksnr:	230/421 - seksjon:65
Bygningstype:	HB
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	80658252

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.01.2003	SSBnr:	H0309
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Gateparkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Boligseksjon		

Fasiliteter:

Parkering: I bygater. Sameiet har tinglyst fortrinnsrett til plasser i garasje i sameiet. Leies til markedspris.

Nærmiljø: buss, t-bane, trikk og tog i umiddelbar nærhet. Butikker, teater, restauranter, puber, kiosker, Oslo sentral stasjon og Oslo spektrum i gangavstand. Meget sentral beliggenhet.

Andre spesielle opplysninger: Sameiet har egen hjemmeside: www.gronlandstunet.no. Styret ønsker at alt fra eierne skal komme skriftlig, enten på e-post styreleder@gronlandstunet.no eller utleie@gronlandstunet.no eller i styrets postkasse som henger rett overfor betalingsautomaten i inngangen til parkeringshuset (Grønlandshagen).

Signalleverandør: Get. Inkludert i felleskostnadene.

Boligopplysninger:

Sameiet Grønlandstunet
Smalgangen 16
0188 OSLO

Vår ref.: 461/65
Type: Boligsameie
Eiere: Mathias Snaprud Skjelstad

Fødselsdato eier: 13.07.1998

Organisasjonsnr: 982 991 811

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Dyrehold: Forbud

Informasjon i forbindelse med salg av selveierbolig

Eierskiftemelding og bruk av Ambita Samhandling Forretningsfører

Ved eierskifte skal nødvendig dokumentasjon sendes til Usbl. Hvordan dette gjøres avhenger av om meglerkontoret har aktivert tjenesten *Ambita Samhandling Forretningsfører*.

Meglerkontorer som har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

Fra 1. desember er det obligatorisk å bruke den digitale løsningen fullt ut.
Dette innebærer:

- Alle salgsmeldinger skal sendes via Ambita Samhandling Forretningsfører.
- Henvendelser som sendes direkte på e-post vil **ikke** bli behandlet.

Meglerkontorer som ikke har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

Henvendelser skal sendes på e-post til eierskifte@usbl.no og må inneholde:

- Kontaktopplysninger til megler
- Kontaktopplysninger til selger og kjøper (navn, adresse, telefonnummer og e-post)
- Opplysninger om boligen (navn på sameiet og seksjonsnummer)
- Opplysninger om kjøpekontrakten (tidspunkt for budaksept, avtalt pris og overtakelsesdato)

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis per e-post. Vi ber derfor om at e-postadressene til alle medeiere oppgis.

Gebyrer til Usbl

1. Boligopplysninger:
   - **Full pakke**, ref. Infoland
   - **Kun boligrapport**, ref. Infoland
2. Eierskiftegebyr:
   - **kr 6.725,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.
3. Eierskiftegebyr garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag:
   - **Kr. 1.408,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.

   Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

Felleskostnader

Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon

Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene 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.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

SIST ENDRET 02.01.2026



INNKALLING 2025

Sameiet Grønlandstunet

Tirsdag 27.05.2025 kl. 18:00
Usbl, Arbeidersamfunnets Plass 1

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Grønlandstunet

Tid og sted: Tirsdag 27.05.2025 kl. 18:00 - Usbl, Arbeidersamfunnets Plass 1

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Forslag til vedtektsendringer
- 5.2 Reseksjonering - Smalgangen 16, seksjon 75
- 5.3 Forslag om å slutte å bruke fjernvarme
- 5.4 Reduksjon av felleskostnader
- 5.5 Utsending av styremøtereferat til beboere

6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret
- 6.2 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.3 Valg av valgkomite

7 Vedlegg: Innstilling fra valgkomiteen

8 Vedlegg sak 5.2 - Reseksjonering

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 600.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Forslag til vedtektsendringer

Til årsmøtet 2025 Sameiet Grønlandstunet. Fra seksjonseier Karen Breen, Smalgangen 30, seksjon 251 Jeg foreslår endringer i vedtektenes § 3 Styret og § 4 Valgkomité. Vi vil med disse endringene styrke seksjonseiers innflytelse på driften av sameiet. De foreslåtte endringene er verifisert av juridisk avdeling i Huseiernes Landsforbund. Endring av vedtektene krever to tredjedels flertall (67%) for å bli vedtatt. Disse endringene er allerede vedtatt i Sameiet Grønlandshagen.

Gjeldende tekst:

§ 3. Styret

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

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

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

Forslag til ny tekst:

§ 3. Styret

Sameiet ledes av et styre. Styret består av leder og 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. Alle medlemmer av styret kan gjenvelges. 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.

Resten av paragrafen uendret.

Gjeldende tekst:

§ 4. Valgkomitéen

På sameiets ordinære årsmøte skal det velges en valgkomité, bestående av tre medlemmer. Valgkomitéen velges for ett år av gangen. Medlemmer av valgkomitéen kan gjenvelges. Styremedlemmer eller deres nærstående kan ikke velges inn i valgkomitéen. Medlemmer i valgkomitéen kan velges blant seksjonseierne i sameiet eller utenforstående.

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

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

Valgkomitéens konkrete innstilling til kandidater til styreverv og valgkomitéen skal sendes ut til seksjonseierne i samsvar med vedtektenes § 6, og bør være styret i hende senest 6 uker før ordinært årsmøte. Et medlem av valgkomiteen som selv stiller til et styreverv, skal fratre sitt verv i valgkomiteen i det han/hun kunngjør sitt kandidatur.

Forslag til ny tekst:

§ 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 valgkomité 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. Forslag til vedtak: Vedtektenes § 3 Styret og § 4 Valgkomitéen endres i henhold til

Forslag til vedtak: Vedtektenes § 3 Styret og § 4 Valgkomitéen endres i henhold til seksjonseier Karen Breen sitt forslag.

Styrets innstilling: Styret anbefaler årsmøtet å vedta de foreslåtte endringene.

5.2 Reseksjonering - Smalgangen 16, seksjon 75

Styret i Sameiet Grønlandstunet anbefaler årsmøtet å godkjenne reseksjonering av seksjon 75, slik at tilhørende bodareal på ca. 8 m², som i dag er tinglyst som fellesareal, innlemmes i seksjonen.

Bakgrunnen for forslaget er at leiligheten opprinnelig ble bygget og solgt med intern forbindelse til boden, og at plantegninger godkjent etter plan- og bygningsloven viser denne integrasjonen, til tross for at seksjoneringstegningene fra 1990 ikke gjør det. En reseksjonering vil dermed bringe samsvar mellom byggeteknisk utførelse og seksjonering, og sikre forutsigbarhet for både dagens og fremtidige eiere.

Vedtaket fattes under følgende forutsetninger og vilkår:

1 **Seksjonseier bærer alle kostnader** knyttet til reseksjoneringen, herunder gebyrer, teknisk bistand, tinglysning og eventuelle juridiske kostnader.

2 **Eierbrøken justeres** i henhold til nye arealberegninger, og seksjonseier aksepterer at dette medfører økt andel av felleskostnader (husleie).

3 **Seksjonseier overtar vedlikeholdsansvaret** for det tidligere fellesarealet som innlemmes i seksjonen.

4 **Rett til bod på loftet bortfaller**: Seksjon 75 gir fra seg all rett til eksisterende felles boder, herunder boder på loft eller i kjeller, for å forhindre dobbel utnyttelse.

5 V**edtaket er en særskilt dispensasjon**: Rese-ksjoneringen gjelder kun denne seksjonen og skal ikke danne presedens for andre seksjonseiere. Eventuelle fremtidige søknader om reseksjonering vil bli vurdert særskilt og etter streng praksis.

6 **Endelig kommunal godkjenning** må foreligge før reseksjoneringen kan iverksettes.

7. **Eventuell bruksendring** av arealet er seksjonseiers ansvar, og reseksjoneringen fritar ikke seksjonseier fra å innhente nødvendige godkjenninger i henhold til plan- og bygningsloven eller annet offentlig regelverk.

Styret anser det som sannsynlig at reseksjoneringen kan gjennomføres uten negative konsekvenser for sameiet, og at vedtaket vil bringe samsvar mellom faktisk bruk og rettslig eiendomsstruktur.

Forslag til vedtak: Styret anbefaler årsmøtet å godkjenne forslaget.

5.3 Forslag om å slutte å bruke fjernvarme

Forslag fra Joar Gunnarsjaa Harkesta:

Vi betaler en helt ekstrem sum i fjernvarme hvert år. Jeg bor alene i en leilighet, og betaler 1 562 kr hver måned hele året, altså 18 744 per år når man bor alene i en leilighet midt i byen, med leiligheter på alle kanter. Da er også fjernvarmen i praksis avslått halvparten av året. Det gir ingen mening. Det er mer enn folk jeg kjenner betaler for en enebolig. Jeg vil mye heller installere egen varmtvannstank og gå over til elektriske varmeovner, da jeg tror dette kan redusere energikostnadene mine ekstremt. I tillegg vil jeg da ha mye bedre kontroll, og kan slå på varmen selv når jeg trenger den. Dersom vi skal fortsette med fjernvarme, så må vi i det minste gjøre noe for å redusere kostnadene. **Vi har tilkoblingsplikt, men ikke bruksplikt.** Vi kan som ble nevnt på et tidligere årsmøte installere egne varmepumper, luft til vann, og bruke eksisterende anlegg uten å betale enorme kostnader til Hafslund Celcio. Varmepumper har en effektivitetsgrad på 1 til 3, som gjør at vi kan redusere kostnadene med en tredjedel ved å heller bruke strøm til varmepumper, da fjernvarmeprisen følger strømprisen. Varmepumpene kan kobles direkte inn på eksisterende anlegg, og vi kan da varme opp igjen vannet før det sendes tilbake til Hafslund Celcio, slik at fjernvarmekostnadene i praksis umiddelbart vil reduseres med to tredjedeler.

Forslag til vedtak: Vi går over til å bruke fjernvarmen på en smartere måte, ved å installere egne varmepumper. Vi varmer opp vannet igjen med egne varmepumper før det sendes i retur til Haflsund Celcio. På den måten får vi en stor kostnadsreduksjon på en svært enkel måte. Ingenting hindrer oss i å gjøre dette.

Styrets innstilling: Styret har innhentet ekstern fagkompetanse for vurdering av energisituasjonen i sameiet, og arbeider løpende med å vurdere tiltak som kan effektivisere løsningene og redusere kostnadene. Etter en samlet vurdering anbefaler styret ikke å gjennomføre det foreslåtte tiltaket på nåværende tidspunkt.

5.4 Reduksjon av felleskostnader

Forslag fra Joar Gunnarsjaa Harkesta:

Vi har i sameiet ekstremt høye felleskostnader. Jeg som bor alene i en leilighet betaler over 6000 kr per måned i felleskostnader, og da har vi ikke noe felleslån. Det er mye høyere enn normalt. Vi leide inn en ny driftsleder som gjorde en fantastisk jobb, men har nå redusert tjenesten så mye at han dessverre nesten ikke jobber. Vi fikk nye vektere, som skulle redusere felleskostnadene betydelig, men istedenfor så er det nå blitt klart at felleskostnadene faktisk øker. Hvordan er dette mulig? Hva skjedde med vektertjenesten? Hvor mye sparte vi på det? Og hvorfor har vi skiftet vekterselskap igjen? Hvordan kan felleskostnadene gå opp når vi var lovet av styret at man skulle fokusere på å redusere dem? Hvor blir det av alle pengene våre? Det er i dag umulig for en beboer å klare å følge med på. Dersom mer informasjon deles med beboerne blir det lettere for beboere å følge med og samtidig hjelpe styret ved å komme med gode saksforslag til styremøter.

Forslag til vedtak: Det skal jobbes aktivt med å redusere felleskostnadene. Styret skal samtidig være mer åpen med regnskapet til sameiet, slik at vi faktisk ser hvor alle pengene våre går, og hovedboken skal deles med beboere som etterspør denne slik at vi kan se hvor det blir av pengene til sameiet.

Styrets innstilling: Styret jobber allerede aktivt med å redusere sameiets kostnader. Det arbeides blant annet med besparelser på energi, renovasjon og drift. Styret er positiv til økt transparens, men hovedboken er allerede tilgjengelig for styret via forretningsfører, og vi følger vanlige rutiner for utlevering av dokumentasjon etter forespørsel.

5.5 Utsending av styremøtereferat til beboere

Forslag fra Joar Gunnarsjaa Harkestad:

Jevnlig oppdatering til eiere om hva styret jobber med. Vi betalte for to år siden flere hundre tusen kroner for en energirapport fra Entro. I årsmøtet i fjor ble det lovet at denne skulle gjennomgås nøye av styret, og at de skulle gjøre tiltak basert på denne. Jeg har ikke hørt at noe har blitt gjort basert på denne rapporten. Hva har skjedd siden i fjor? Det savnes jevnlige oppdateringer på hvilke saker som behandles og prioriteres av styret, og hvilke prosjekter det jobbes med. Det virker som om enkelte saker bare forsvinner og ikke blir tatt tak i.

Forslag til vedtak:	Styret sender ut styrereferat løpende (senest 1 uke etter styremøtet) til alle beboere slik at alle i sameiet har oversikt over hva styret jobber med og hvilke beslutninger som blir tatt.
Styrets innstilling:	Styret er opptatt av å holde seksjonseierne løpende orientert om arbeidet som gjøres. Det er etablert rutiner for aktiv kommunikasjon i form av nyhetsbrev etter hvert styremøte. Styreprotokoller gjøres tilgjengelig for seksjonseierne etter at de er signert. Signeringsprosessen kan ta noe tid, og frist på én uke kan derfor ikke garanteres.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Shobeir Razavinik
Styremedlem, Geir Baastad
Styremedlem, Erik Haraldseid
Styremedlem, Lara Catharina Ifunanya Okafor
Styremedlem, Petter Stai
Styremedlem, Andreas Jansen
Vaktmester med all tilgang, Asgeir P.L. Hjorthaug
Vaktmester med all tilgang, Olav Åker
Vaktmester med all tilgang, Jacob Skogan Bøe
Varamedlem, Primiita Ravibalan

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av valgkomite

7. Vedlegg: Innstilling fra valgkomiteen

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

8. Vedlegg sak 5.2 - Reseksjonering

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**8 006 363**	**8 637 883**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	519 112	1 031 495
Tilbakeføring av avskrivning	20 970	62 712
Endringer i andre langsiktige poster	-336 047	-1 725 726
B. Endring arbeidskapital	**204 035**	**-631 520**
C. Arbeidskapital	**8 210 398**	**8 006 363**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	10 740 384	11 080 521
Kortsiktiggjeld	-2 529 986	-3 074 158
C Arbeidskapital	**8 210 398**	**8 006 363**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Sameiet Grønlandstunet

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	19 348 150	19 375 228	19 316 780	19 656 001
Sum leieinntekt		**19 348 150**	**19 375 228**	**19 316 780**	**19 656 001**
Andre inntekter					
Tilskudd		0	221 719	0	0
Diverse inntekt	2	44 328	49 595	97 000	102 000
Sum annen inntekt		**44 328**	**271 314**	**97 000**	**102 000**
Sum inntekt		**19 392 478**	**19 646 542**	**19 413 780**	**19 758 001**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	391 652	725 816	761 000	134 205
Styrehonorar	3	505 000	480 000	504 000	505 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	20 970	62 712	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		4 793 430	6 020 043	5 880 000	4 750 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	3 285 159	1 914 677	1 456 000	3 139 240
Kommunale avgifter/renovasjon		3 498 392	3 112 500	3 310 000	4 050 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	54 247	55 622	80 000	80 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	76 997	82 477	106 000	99 000
Reparasjon og vedlikehold	8	3 347 400	1 524 731	6 827 000	2 550 000
Revisjonshonorar		20 021	19 123	32 000	34 000
Forretningsførerhonorar		349 314	331 417	332 000	360 000
Andre honorar	9	1 808 621	3 406 870	4 478 000	3 180 000
Kontorkostnad		26 491	40 410	40 000	26 000
TV/bredbånd		750 720	750 720	750 000	775 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		2 971	1 481	5 000	5 000
Salg og reklamekostnad		0	13 338	15 000	0
Kontingenter og gaver		7 250	6 860	7 000	8 000
Forsikringer		738 460	689 152	738 000	850 000
Andre kostnader	10	37 818	34 012	67 600	54 000
Sum kostnad		**19 714 913**	**19 271 961**	**25 388 600**	**20 599 445**
Driftsresultat		**-322 436**	**374 581**	**-5 974 820**	**-841 444**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		877 483	656 913	475 000	475 000
Rentekostnad		35 936	0	0	0
Netto finansposter		**-841 547**	**-656 913**	**-475 000**	**-475 000**
Årsresultat		**519 112**	**1 031 495**	**-5 499 820**	**-366 444**
Andre overføringer	13	336 047	1 725 726	0	0
Overført sameiekapital		183 065	-694 231	0	0
SUM OVERFØRINGER		**519 112**	**1 031 495**	**0**	**0**

Balanse 2024 Sameiet Grønlandstunet

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre fellesanlegg	4	28 893	37 148
Andre driftsmidler	4	0	12 716
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	11	8 211 057	7 875 010
Sum anleggsmidler		**8 239 951**	**7 924 874**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		80 152	98 193
Kundefordringer		18 453	18 540
Kostnader til avregning		843 119	953 388
Andre kortsiktige fordringer		114 555	61 567
Forskuddsbetalte kostnader		218 765	140 062
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		9 465 340	9 808 770
Sum omløpsmidler		**10 740 384**	**11 080 521**
SUM EIENDELER		**18 980 335**	**19 005 395**

Balanse 2024 Sameiet Grønlandstunet

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Øremerket avsetning		8 211 057	7 875 010
Annen egenkapital		8 239 291	8 056 226
Sum opptjent egenkapital		**16 450 348**	**15 931 237**
Sum egenkapital	**12**	**16 450 348**	**15 931 237**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		14 027	46 451
Leverandørgjeld		444 204	705 488
Skyldig off. myndigheter		23 036	22 728
A konto til avregning		1 454 795	1 458 912
Annen kortsiktig gjeld		593 924	840 580
Sum kortsiktig gjeld		**2 529 986**	**3 074 158**
Sum gjeld		**2 529 986**	**3 074 158**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**18 980 335**	**19 005 395**

Sted:_____ Dato:_____

Shobeir Razavinik Styreleder	Erik Haraldseid Styremedlem	Andreas Jansen Styremedlem
Lara Catharina Ifunanya Okafor Styremedlem	Petter Stai Styremedlem	Geir Baastad Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 340 boligseksjoner og 25 næringsseksjoner.
Sameiet er oppført på gnr. 230 b.nr 420/421 i Oslo kommune. Eiertomt på 8 058 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige forsikring med polise nr. 8068252.

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner strøm, og eier betaler kun for eget forbruk.
I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning».
Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».
Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet."

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	11 307 264	11 307 264
3601 Kommunal renovasjon	752 160	752 160
3618 Leietillegg strøm	5 565 015	5 565 015
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	159 120	159 120
3625 Vedlikeholdsfond	1 499 364	1 499 364
3690 Leie basestasjon	65 227	92 305
Sum	**19 348 150**	**19 375 228**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3957 Nøkkelsalg	13 000	13 600
3990 Andre driftsinntekter	26 250	27 045
3999 Andre inntekter	5 078	8 950
Sum	**44 328**	**49 595**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5100 Fast lønn til ansatte fra lønnssystemet	235 712	832 071
5102 Overtid fra lønnssystemet	0	866
5120 Timelønn fra lønnssystemet	0	30 718
5150 Påløpne feriepenger	28 285	103 639
5261 Ulykkesforsikring innberetning fra lønnssystemet	8 332	0
5290 MOTPOST ANDRE FORDELER	-8 332	0
5400 Arbeidsgiveravgift	106 815	133 497
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	3 988	14 613
5635 Yrkesskadeforsikring	8 342	7 280
5753 Tjenestepensjon OTP	19 618	20 972
5800 Refusjon sykepenger fra lønnssystemet	-11 109	-417 839
5801 Aga grl sykelønn (db) - fra lønnssystemet	0	-417 839
5802 Aga grl sykelønn	0	417 839
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	505 000	480 000
Sum	**896 652**	**1 205 816**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 1,5

Note 4 - Varige driftsmidler

	Teknisk anlegg	Avfall stasjon	Brannalarm
Anskaffelseskost pr.01.01 :	655 022	123 825	107 885
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	655 022	123 825	107 885
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	655 022	94 932	107 885
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	28 893	0
Årets avskrivninger :	10 917	8 255	1 798
Anskaffelsesår :	2009	2013	2014
Antatt levetid i år :	15	15	10

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6300 Leiekostnader lokaler	126 140	122 291
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjenester	1 473 430	517 540
6340 Heisalarm	60 475	54 337
6341 Brannalarm	0	10 548
6360 Annet renhold	325 797	184 223
6361 Fast renhold	736 875	742 305
6362 Skadedyrutryddelse	275 874	9 076
6364 Matteleie	35 513	33 783
6391 Snømåking/strøing/feiing	18 700	25 734
6392 Containerleie/tømming	128 185	78 687
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	104 170	136 152
Sum	**3 285 159**	**1 914 677**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens FDV WEB, domene, skyKick	54 247	55 622
Sum	**54 247**	**55 622**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	326	7 799
6525 IT utstyr	7 101	8 958
6540 Inventar	1 584	11 061
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	9 875	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	49 582	29 083
6552 Driftsmateriell	4 044	12 279
6570 Arbeidstøy	2 848	10 168
6581 Programvare	1 638	3 129
Sum	**76 997**	**82 477**

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	6 796	408 382
6602 Vedlikehold VVS	265 841	142 954
6603 Vedlikehold elektro	1 048 068	342 913
6605 Vedlikehold fellesanlegg	18 688	15 000
6608 Vedlikehold varmeanlegg	8 983	3 515
6611 Vedlikehold heiser	582 965	227 300
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	120 306	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	93 903	143 464
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	118 660	130 060
6630 Egenandel forsikring	68 000	0
6641 Malerarbeider	0	3 297
6642 Snekkerarbeid	15 535	5 100
6643 Glassarbeid/Vindu	95 983	23 091
6644 Fasade/balkonger	85 513	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	741 865	18 473
6646 Mur, betong og grunnarbeid	9 375	0
6648 Vedlikehold dører og porter	66 921	53 811
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	0	7 371
Sum	**3 347 400**	**1 524 731**

Note 9 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	53 588	46 438
6720 Juridisk honorar	27 156	61 231
6730 Teknisk honorar	1 140 950	1 624 160
6750 Vakthold	586 927	1 675 041
Sum	**1 808 621**	**3 406 870**

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	0	1 277
7719 Møter, div. styret	16 883	14 597
7720 Generalforsamling/Årsmøte	3 161	6 243
7770 Betalingskostnader	2 749	2 680
7773 Omkostninger innkreving	10 955	9 219
7790 Andre kostnader	0	-1
7792 Øredifferanse	1	-3
7795 Husleietap	4 068	0
Sum	**37 818**	**34 012**

Note 11 - Øremerkede midler

Øremerkede midler er avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Fond	7 875 010	336 047	8 211 057
Årets resultat	8 056 226	183 065	8 239 291
Sum opptjent egenkapital	**15 931 237**	**519 111**	**16 450 348**
Sum egenkapital	**15 931 237**	**519 111**	**16 450 348**

Note 13 - Andre overføringer

Det er tatt inn kr 1 499 364,- som leietillegg via felleskostnadene i 2024 og dette ble overført til vedlikeholdsfondet i 2024. Renter for 2024 er kr 336 683 og totalt overført vedlikeholdsfondet i 2024 = kr 1 836 047.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Grønlandstunet.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Grønlandstunet

Styreleder	Shobeir Razavinik (sign.)	21.04.2025
Styremedlem	Petter Stai (sign.)	21.04.2025
Styremedlem	Andreas Jansen (sign.)	14.04.2025
Styremedlem	Geir Baastad (sign.)	24.03.2025
Styremedlem	Erik Haraldseid (sign.)	22.03.2025
Styremedlem	Lara Catharina Ifunanya Okafor (sign.)	15.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Grønlandstunet

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Grønlandstunet som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: 3QR1T-Z0YJP-3YF1E-79XB1-FNYBT-YY30Y

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 3QR1T-Z0YJP-3YF1E-79XB1-FNYBT-YY30Y

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2025-04-23 12:42:58 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 3QR1T-Z0YJP-3YF1E-79XB1-FNYBT-YY30Y

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Sameiet Grønlandstunet

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Shobeir Razavinik
Styremedlem, Geir Baastad
Styremedlem, Erik Haraldseid
Styremedlem, Lara Catharina Ifunanya Okafor
Styremedlem, Petter Stai
Styremedlem, Andreas Jansen
Vaktmester med all tilgang, Asgeir P.L. Hjorthaug
Vaktmester med all tilgang, Olav Åker
Vaktmester med all tilgang, Jacob Skogan Bøe
Varamedlem, Primiita Ravibalan

Styret i Sameiet Grønlandstunet består av 1 kvinne og 5 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Grønlandstunet er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Grønlandstunet ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 982991811

Sameiet Grønlandstunet består av 340 boliger og 25 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Grønlandstunet er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 80658252. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Sameiet Grønlandstunet har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Styrets arbeid

Styret har hatt et aktivt og krevende år, preget av opprydding i historiske forhold og etablering av bærekraftige rutiner for god og fremtidsrettet forvaltning.

Rydding i historiske saker

Mye tid har gått med til å rydde opp i gamle forhold og utdatert praksis. Det har vært nødvendig å skape oversikt, rette opp tidligere feil og sikre at fremtidige beslutninger bygger på et ryddig og transparent grunnlag.

Kommunikasjon og informasjon

Styret har etablert gode rutiner for å holde seksjonseierne informert gjennom månedlige nyhetsbrev etter styremøter. Vi ber om at all kontakt med styret skjer via: post@gronlandstunet.no

Det arbeides også med å få på plass infoskjermer i oppgangene, slik at viktig informasjon blir lettere tilgjengelig for alle beboere.

Drift og vedlikehold

- Heiser: Det er vedtatt utskifting av alle heiser i sameiet. Leverandør blir TK Elevator AS. Arbeidet starter høsten 2025 og forventes ferdigstilt tidlig i 2026.
- Renovasjon: Det planlegges å sentralisere renovasjonen med nytt renovasjonsbygg ved barnehagen. Dette vil gi lavere kostnader og redusert arbeidsmengde for drift.
- Drift: Fra januar 2025 er all daglig drift satt ut til Nansen Eiendom AS. Sameiet har samtidig beholdt vaktmester Hussam gjennom den nye løsningen.
- Brannvern: Sameiet har hatt flere åpne brannavvik. Disse er i ferd med å bli lukket.
- Taket: Det er avdekket etterslep i vedlikehold av tak. Utbedringer er vurderes og igangsettes fortløpende.
- Energitiltak: Det er igangsatt arbeid basert på enøk-rapport, blant annet vurderes installasjon av varmegjenvinnere.
- Renhold: Avtale for renhold av fellesarealer er reforhandlet. Frekvensen er redusert, og prisen er halvert.
- Energi:
    - Sameiet Grønlandstunet får levert oppvarming til radiatorer, baderomsgulv og varmtvann fra Hafslund Oslo Celsio AS gjennom fjernvarme. Kostnadene dekkes via fellesutgiftene, fordelt etter boligbrøk per seksjon. Fjernvarme utgjør sameiets største kostnadspost, med om lag 4,2 millioner kroner i 2024, ned fra 4,6 millioner kroner i 2023.
    - For å vurdere muligheten for økt energieffektivitet har sameiet engasjert Entro AS til å analysere hvordan varmluft som trekkes ut av leilighetene kan gjenvinnes.
    - Frem til nå har elektrisiteten vært avregnet årlig etter faktisk forbruk per leilighet, samlet under et sentralt abonnement hos Ustekveikja Energi. Dette har spart hver seksjon for et fastledd i nettleien på minimum 1 500 kroner årlig, samtidig som sameiet har hatt en gunstig strømavtale.

      Grunnet lovpålagte endringer har Elvia – som drifter strømnettet i Oslo, Akershus, Østfold og Innlandet – skiftet alle strømmålere i sameiet til AMS (smarte) målere. Etter montering mottar seksjonseier en velkomstmelding fra Elvia.

      Alle seksjonseiere må nå selv inngå avtale med strømleverandør. Inntil det skjer, leveres strøm som pliktstrøm til høyere pris. Det anbefales å inngå avtale raskt for å unngå unødvendige merkostnader. Velges leverandør innen 28 dager, vil den nye strømavtalen gjelde tilbake fra monteringsdato. Elvia sender påminnelser via e-post og SMS frem til ny avtale er inngått.

Sameiet vil gjennomføre en siste avregning etter den gamle ordningen. Fra og med 1. juni 2025 fjernes a-konto strøm fra månedlig faktura fra USBL.

Næring og bymiljø

- Næringsseksjonene er representert i styret og arbeider aktivt for å bedre bymiljøet i Smalgangen.
- Skiltplan for butikker er vedtatt og rulles ut.
- Styret har dialog med næringsaktører for å utvikle en tryggere og mer innbydende handlegate.

Fullmakter

Seksjonseiere bes være varsomme med å gi ut fullmakter, spesielt evigvarende, da disse kan misbrukes. Seksjonseiere bør vite hvem man gir sin fullmakt til.

Økonomi og likviditet

Sameiet har vedtatt flere større investeringer, særlig knyttet til heisprosjektet. Dette vil belaste likviditetsreserven betydelig. Styret vil vurdere justering av felleskostnadene i kommende periode.

Styreleders kommentar og veien videre

Sameiet Grønlandstunet har en kompleks eiendomsmasse og mange ulike interesser. Styret har lagt vekt på å være et arbeidende styre – og dette vil også prege kommende styreår. Alle som påtar seg et verv, må være innforstått med at det krever reell innsats mellom styremøtene.

Prioriteringer for neste styreår, i tillegg til allerede pågående saker:

1. Trygghet og sikring av eiendomsmassen

   Sameiet opplever utfordringer med uvedkommende, rus og forsøpling. Styret ønsker å intensivere innsatsen for å øke tryggheten i oppgangene og på eiendommen.

2. Trivsel og bomiljø

   Store ressurser brukes på opprydding etter hensetting og feilaktig avfallshåndtering. Styret vil se på bedre rutiner og tiltak for å styrke fellesskapsfølelsen.

3. Belysning

   Styret ønsker å forbedre belysning i fellesarealer for økt sikkerhet og bokvalitet.

4. Infoskjermer i oppgangene

   Skjermene vil sikre mer effektiv og synlig informasjonsdeling med beboerne.

5. Bad og lekkasjer

   Mange bad er fra byggeåret og mangler membran. Styret vil ikke pålegge oppussing, men ønsker å etablere rammeavtale for rørleggerarbeid.

6. Vedtekter

   Styret mener det er behov for å revidere vedtektene for å sikre rettferdig kostnadsfordeling, styrke ansvarsplasseringen og forhindre at fellesskapet belastes for enkeltseksjonseieres forsømmelser. Dette kan bli behandlet i et ekstraordinært årsmøte. Vedtektsendringer krever 2/3 flertall.

Tilbakemeldinger ønskes:

Det vil bli avholdt et kort beboermøte i forlengelsen av årsmøtet. Styret inviterer årsmøtet til å gi tilbakemelding på om de støtter de prioriteringene nevnt ovenfor.

Vi takker for et innholdsrikt styreår – og ser frem til videre samarbeid og utvikling.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Sameiet Grønlandstunet
Smalgangen 13, 0188 OSLO
Org.nr: NO 982 991 811
servicetelefon: 40 00 99 22
www.gronlandstunet.no
post@gronlandstunet.no

Oslo, 5. mai 2025

Til årsmøte i Sameiet Grønlandstunet
Innstilling fra valgkomiteen

Valgkomiteen har funnet frem til svært godt kvalifiserte kandidater som alle har engasjement til å bidra i styrearbeidet og ønsker å gjøre Grønlandstunet til et attraktivt område.

Valgkomiteen ber årsmøtet gi sin tilslutning til valgkomiteen sitt forslag som følger:

Styreleder	Shobeir Razavinik	Ikke på valg
Styremedlem	Lara Catharina Ifunanya Okafor	Ikke på valg
Styremedlem	Petter Stai	Ikke på valg
Styremedlem	Geir Baastad	Ikke på valg
Styremedlem	Cesilie Mora	Ny – velges for 2 år
Styremedlem	Saqib-Razo Razaq	Ny – velges for 2 år
Varamedlem	Emir Zamwa	Ny – velges for 1 år

Informasjon om foreslåtte kandidater:

Cesilie Mora, nytt styremedlem
Cesilie er leder for forvaltning i Realkapital Investor som representerer eier av de fleste næringsseksjonene i sameiet. Cesilie er 40 år, utdannet siviløkonom og har jobbet med eiendomsforvaltning i 15 år. I nåværende jobb har hun Grønlands Torg som fokuseiendom med overordnet ansvar for kommersiell utvikling og utleie, samt oppfølging av drift og tett samarbeid med senterforening. Hun jobber tett med Andreas Jansen som har sittet i styret de siste 2 årene og som nå går ut av styret. Hun har også erfaring fra styrearbeid i tilsvarende styrer tidligere. Cesilie er opptatt av godt samarbeid og samspill mellom næring og beboere, og ønsker å bidra med sin kompetanse og erfaring til det beste for alle parter.

Saqib-Razo Razaq, nytt styremedlem
Saqib er seksjonseier og flyttet inn i Smalgangen 20 i desember 2024. Han er 32 år og jobber til daglig som advokat i Advokatfirma Elden. Han har også erfaring som dommerfullmektig, og som både styreleder og styremedlem i ulike organisasjoner. Saqib trives godt i sameiet så langt, men ser også noen forbedringsområder som han gjerne vil bidra til å ta tak i. Han vil gjerne bidra i styret med både juridisk kompetanse og erfaring fra styrearbeid, og også med sin interesse for tydelig og god kommunikasjon og involvering av beboere for å skape et best mulig sameie.

Emir Zamwa, nytt varamedlem
Emir er seksjonseier og flyttet inn i Smalgangen 28 i januar 2025, og har også bodd på Grønland tidligere. Han er 29 år og har mastergrad i informatikk innenfor maskinlæring og AI, og jobber til daglig som data og analyseutvikler i Vy. Emir jobber også som skuespiller, og har også erfaring fra frivillig arbeid i ulike organisasjoner. Han har mye erfaring med planlegging og organisering av arrangementer både som revysjef og som en del av jobb i Autismeforeningen. Emir er klar for å bidra med både teknisk kompetanse og sitt engasjement for utvikling av et godt bomiljø.

Sameiet Grønlandstunet
Smalgangen 13, 0188 OSLO
Org.nr: NO 982 991 811
servicetelefon: 40 00 99 22
www.gronlandstunet.no
post@gronlandstunet.no

Samlet sett vil nye foreslåtte medlemmer komplementere eksisterende medlemmer med ulik bakgrunn, erfaring og kompetanse som kan komme til god nytte i styrearbeidet fremover.

Øvrige styremedlemmer (ikke på valg)

Følgende medlemmer ble valgt inn for 2 år i fjor, og er ikke på valg i år:

Shobeir Razavinik, styreleder
42 år, seksjonseier og har bodd i Smalgangen i 11 år. Han har bred erfaring fra eiendomsdrift og forvaltning, og jobber til daglig som Eiendomssjef i Thon Eiendom.

Lara Okafor, styremedlem
30 år, seksjonseier og har bodd i Smalgangen i 7 år. Jobber som programvareutvikler i Det Store Norske Leksikon, og har også bred organisasjonserfaring, i tillegg til engasjement som skribent.

Petter Stai, styremedlem
33 år, seksjonseier og har bodd i Smalgangen i 2 år. Statsautorisert revisor og jobber i PWC.

Geir Baastad, styremedlem.
65 år, seksjonseier. Bred erfaring med eiendomsutvikling og styrearbeid.

Innstilling til ny valgkomite:

Valgkomiteen stiller seg disponibel for et nytt år.

Ingvild Jamne, seksjonseier og har bodd i Smalgangen i 13 år. Har vært varamedlem i styret i 5 år, og deltatt i valgkomiteen 1 år.

Patrick Schjølberg, seksjonseier og har bodd i Smalgangen i 2 å og deltatt i valgkomiteen 1 år.

Karen Breen, seksjonseier i 30 år og har sittet i styret i 4 år, og deltatt i valgkomiteen i 12 år.

Med vennlig hilsen
Valgkomiteen i Sameiet Grønlandstunet

Ingvild Jamne Patrick Schjølberg Karen Breen

Solholm AS
Org.no 924 599 936
E-post: olav@solholm.no

Claims Link AS
v/tine-sophie.torlen@claimslink.no



Notat vedr. reseksjonering:

Adresse	: Smalgangen 16, 0188 Oslo
Saksnummer	: E2061096
Gnr/Bnr	: 230/420
Rapport dato	: 23/04/2025
Bygningstype	: Boligblokk
Byggeår	: 1991
Forfatter	: Olav Solholm

Beskrivelse av oppdraget:

Bakgrunn/mandat:

Denne boligen ble overtatt av dagens eiere i juli 2023. Etter overtakelse har kjøper oppdaget at bod, som ved salg var en del av leilighetene med intern forbindelse, ikke er seksjonert som en del av seksjonen, men som fellesareal.

Kjøper har deretter reklamert overfor selger v/Claims Link AS.

Oppdragsgiver ønsker en vurdering om det er mulig å reseksjonere og kostnader forbundet med en slik prosess.

Mottatte dokumenter:

- Salgsoppgave med vedlegg
- Reklamasjon
- Sekjsoneringsdokumenter oversendt fra kommunen
- Godkjente tegninger ifra byggesaksarkivet.

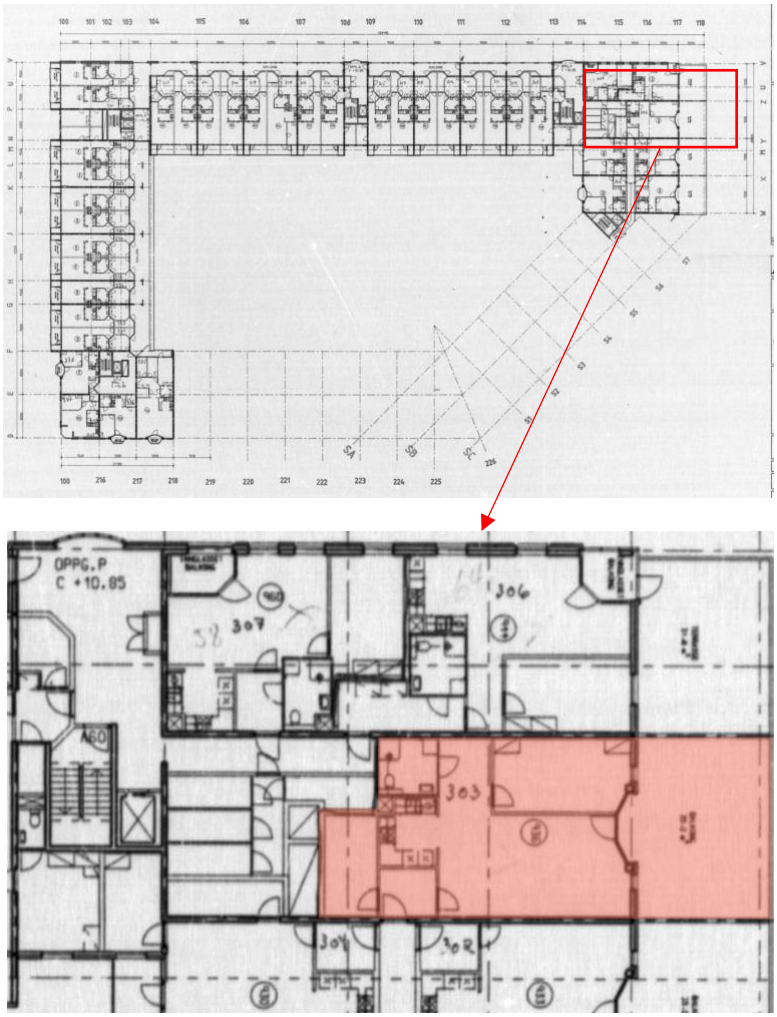
1. Beskrivelse/vurdering:

Utklipp under viser plantegning som var en del av salgsoppgaven. På tegningen har jeg merket omtalte bod med rød farge:



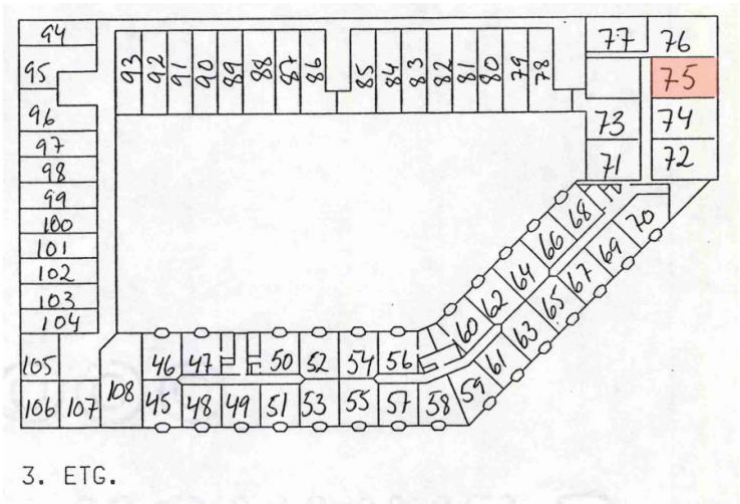
Solholm AS
Org.no 924 599 936
E-post: olav@solholm.no

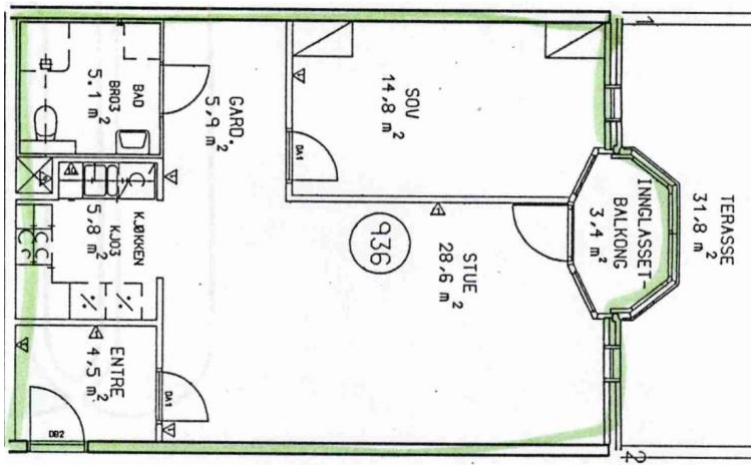
Leiligheten er beliggende i 3 etg i en større boligblokk. Godkjent tegning fra byggeår viser følgende situasjon:



Som man kan se så er godkjent byggetegning at leiligheten i samsvar med leiligheten, slik den var utformet ved salg med intern forbindelse til boden. Leiligheten slik den er utformet er derfor godkjent inndelt iht. plan og bygningsloven.

I 1990 ble eiendommen seksjonert. Godkjente/tinglyste seksjoneringstegninger viser følgende situasjon:





Som man kan se, så viser seksjoneringstegningen ingen intern forbindelse med boden. Det er dermed ikke samsvar mellom godkjente byggetegninger og godkjente seksjoneringstegninger.

Av seksjoneringsdokumentene, så fremkommer det at leiligheten har en eierbrøk på 71/25595.

Areal oppgitt på tegning er 68,1 m2. Jeg antar derfor at dette er gulvareal og at 71 representerer BTA (bruttoareal) for leiligheten i 1990.

Boden er ifølge salgsdokumentasjonen oppgitt å ha et areal på 7 m2. Ifølge oppmåling etter salg har boden et areal på 8m2. Det er uklart om denne oppmålingen er gulvareal eller bruttoareal. Det legges i denne vurderingen til grunn at det er bruttoareal.

Ved salg var leilighetens bruksareal ifølge salgsoppgaven på 77 m2. BTA for leiligheten inkl bod er detter dette på +/-80 m2.

Konklusjon/oppsummering:

Det er ikke samsvar mellom godkjent byggetegninger og godkjente seksjoneringstegninger. Dersom misforholdet skal bringes i orden må det søkes om reseksjonering jf. Eierseksjonsloven § 21, hvor SNR 75 endres ved at deler av fellesareal (omtalte bod) innlemmes i seksjonen.

Forslag til reseksjonering skal fremsettes av styret på årsmøte og krever 2/3 flertall for å ta beslutning om reseksjonering jf. Eierseksjonslovens § 49.

Dersom forslag til reseksjonering godkjennes, så sameiebrøken endres.

Felleskostnadene til seksjon 75(per april 2025) er ifølge styreleder fordelt slik:

Felleskostnader drift	3118,4
Vedl.hold fond	*356*
Akonto strøm	*420*
Kommunal renovasjon	*214*
Bredbånd	*39*
Energi/Fyring	*1 320*
	5 117

Felleskostnadene til drift utgjør med dagens nivå kr 38,98 per kvm. Ifølge styreleder er det i dette regnestykket tallene ihht. seksjoneringen som er lagt til grunn.

Det er altså felleskostnader drift som er variable iht. brøk.

Felleskostnader etter en evt reseksjonering av boden skal da beregnes slik:

Solholm AS
Org.no 924 599 936
E-post: olav@solholm.no

Felleskostnader drift	*2 768*
Vedl.hold fond	*356*
Akonto strøm	*420*
Kommunal renovasjon	*214*
Bredbånd	*39*
Energi/Fyring	*1 320*
	5467,4

Forskjellen utgjør **kr 4 204,8 pr år.**

Kostnadsvurdering/kalkyle – arbeider med reseksjonering:

Beskrivelse	Enh	Ant	Pris	Sum
Oppmåling av leilighet, utarbeidelse av nødvendig tegningsgrunnlag og sekjsoneringsdokumenter, korr med styre/sameie	t	30	1650	49500
Administrasjon/uforutsett	20 %			9900
Mva	25 %			14850
Grunngebyr for enklere reseksjoneringssaker, opptil 4 seksjoner (bytte av bod, p-plass o.l.)	stk	1	12800	12800
1 Tillegg til sak etter kapittel 10-2 per seksjon fra og med seksjon nr. 5, til og med seksjon nr. 50.	stk	1	320	320
Kommunen kan ta betalt for annet fakturerbart arbeid som ikke faller inn under andre bestemmelser i dette kapittelet. Dette faktureres løpende etter medgått tid.	stk	4	290	1160
Sum inkl mva				**88530**

Eventuelle konsekvenser og usikkerhetsmomenter for sameiet ved å gjennomføre en reseksjonering:

Det er etter gjeldende/dagens forskrift, og også etter forskrift som var gjeldende på tidspunkt for oppføring/etablering av sameiet krav til at hver leilighet/boenhet skal ha bodplass.

Etter sammenslåing vil derimot seksjonseier kunne bruksendre bod til rom med annen funksjon. Forskriften lemper i slike tilfeller på kravene til bod, hvor man selv står fritt til å velge om man vil ha bodplass eller ikke.

Jeg viser i denne forbindelse til TEK 17, § 1-2, 8 ledd.

Det vises også til veileder på direktoratets hjemmesider vedr. dette temaet:

https://www.dibk.no/bygge-eller-endre/bruksendring-i-eldre-boliger

En slik bruksendring krever like fullt 2/3 flertall på generalforsamling.

Dersom det på senere tidspunkt evt. fattes slike vedtak, bør sameie/styre sikre seg mot at seksjonseier på et senere tidspunkt ikke kan gjøre gjeldende krav til bod. Dette da det for en ny eier (som ikke har gjennomført bruksendringen) kan fremstå som urimelig at man skal betale felleskostnader etter brøk for forvaltning av fellesarealer man ikke får benytte seg av.

Jeg ser ut over dette ingen negative konsekvenser eller usikkerhetsmomenter for sameie å gjennomføre en slik reseksjonering.

Oslo 23/04/2025

Olav Solholm
Tømrer & Murmester BMTF

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 27.05.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 230, Bruksnummer 420, Seksjonsnummer 65 i 0301 OSLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	10.02.2026 kl. 13.39
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	10.02.2026 kl. 13.38

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1995/44250-1/105 16.08.1995 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 440 000
Omsetningstype: Tvangssalg
SNAPRUD ARNE
FØDT: 22.12.1953

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1990/28697-1/105 08.05.1990 **ERKLÆRING/AVTALE**
Eier av d.e. påtar seg ethvert ansvar for drift og vedlikehold av spillvannsledninger som pga. byggets konstruksjon m.v. avviker fra O.k. sanitetsbestemmelser.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 420

1990/46566-1/105 02.08.1990 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rett for Kommunen eller den Kommunen utpeker til å drive
barnehage på et begrenset område på 502 m2. Bruken av
arealet er eksklusivt for barnehagen i åpningstiden.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 420

1991/28564-3/105 07.06.1991 **PANTSETTELSESERKLÆRING**
Beløp: NOK 15 000
Panthaver: SAMEIET
LØPENR: 1125349
Viker prioritet for inntil 90% av den til enhver tid gjeldende lånetakst i hver seksjon.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1992/19154-1/105 07.04.1992 **ERKLÆRING/AVTALE**
Erkl. om nettstasjon nr.619.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1990/66383-1/105 02.11.1990 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 65
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 56/25595

1991/28564-1/105 07.06.1991 **RESEK/TILLEGGSSEK**
Nye seksjoner:
SNR: 370
Formål: Næring
Sameiebrøk: 283/25754
SNR: 371
Formål: Næring
Sameiebrøk: 283/25754
SNR: 372
Formål: Næring
Sameiebrøk: 283/25754
SNR: 373
Formål: Næring
Sameiebrøk: 283/25754
SNR: 374
Formål: Næring
Sameiebrøk: 283/25754
SNR: 375
Formål: Næring
Sameiebrøk: 283/25754
SNR: 376
Formål: Næring
Sameiebrøk: 283/25754
SNR: 377
Formål: Næring
Sameiebrøk: 283/25754
SNR: 378
Formål: Næring
Sameiebrøk: 283/25754
SNR: 379
Formål: Næring
Sameiebrøk: 283/25754
SNR: 380
Formål: Næring
Sameiebrøk: 283/25754
SNR: 381
Formål: Næring
Sameiebrøk: 283/25754
SNR: 382
Formål: Næring
Sameiebrøk: 283/25754

FORMÅL/SAMEIEBRØK FOR DENNE SEKSJON:
SNR: 65
Formål: Næring
Sameiebrøk: 283/25754

1991/28564-4/105 07.06.1991 **RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL**
Endring av Formål/sameiebrøk:
SNR: 65

Formål: Bolig
Sameiebrøk: 56/25754

1992/6622-1/105 04.02.1992 **RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL**
Endring av Formål/sameiebrøk:
SNR: 65
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 56/25547

2025/1494621-1/200 05.12.2025 21:00 **RESEKSJONERING**
SNR: 65
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 56/25555
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av sameiebrøk

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Propr AS
SMALGANGEN 16

Dato: 03.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86526108
8968214

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.230 BNR. 420

Vi viser til bestilling av 20260203 for SMALGANGEN 16.

GNR. 230 BNR. 420

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.09.1988.

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

8058 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

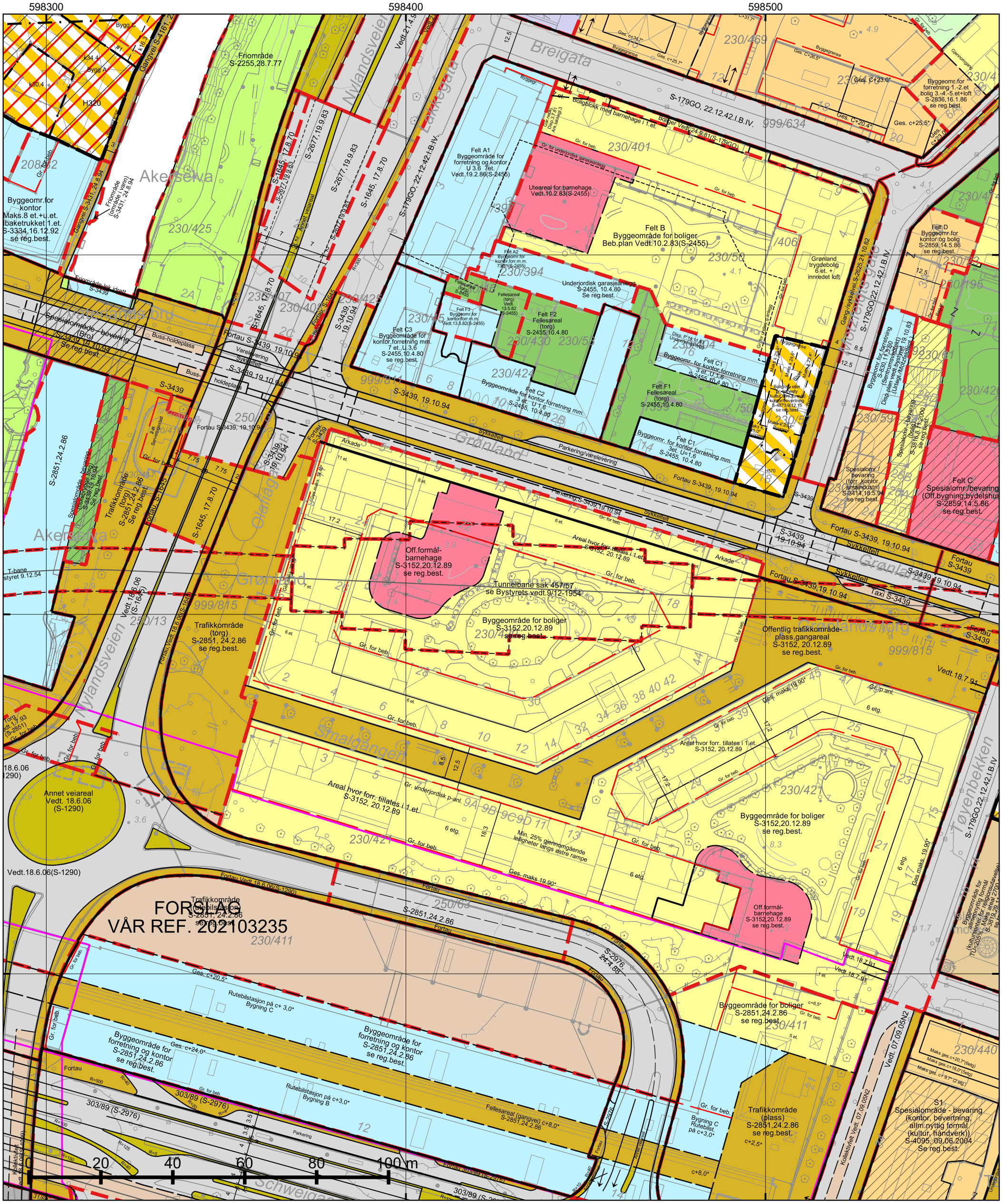
Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


6643100
598350
598400
598450
598500
598550
6643050
6643000
6642950
Vaterlands bru
Akerselva
Nylandsveien
Olafiagangen
Grønland
Grønland
Grønland
Motzfeldts gate
Grønlands torg
Smalgangen
Tøyenbekken
til Grønland
2A
2B
2C
230/407
230/408
230/425
230/394
230/46
230/45
230/430
230/53
230/424
230/404
230/50
230/23
230/195
230/193
230/61
230/426
230/59
230/57
230/399
/50
230/58
230/63
230/416
230/417
230/420
230/421
230/411
250/13
250/63
999/814
999/815
Islamic Cultu
moské
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 03.02.2026 Målestokk 1: 1000


598300
598400
598500
6643100
6643000
6642900
Breigata
Nylandsveien
Lakkegata
Akersveva
Grønland
Smalgangen
Oslo gate
Tøyenbekken
Fellesareal (torg) S-2455
Felt A1 Byggeområde for forretning og kontor U 3.6 7et. Vedt.19.2.86(S-2455)
Felt A2 Byggeområde for kontor,forr.m.m. 7et.(S-2455)
Felt B Byggeområde for boliger Beb.plan Vedt.10.2.83(S-2455)
Felt C1 Byggeområde for kontor,forretning mm. 3et. U=1.6 S-2455, 10.4.80
Felt C2 Byggeområde for kontor,forretning mm. 3 et. U 1.6 S-2455, 10.4.80
Felt C3 Byggeområde for kontor,forretning mm. 7 et., U.3,6 S-2455,10.4.80 se reg.best.
Felt D Byggeomr.for kontor og bolig S-2859,14.5.86 se reg.best.
Felt F1 Fellesareal (torg) S-2455,10.4.80
Felt F2 Fellesareal (torg) S-2455,10.4.80
Felt F3 Byggeomr.for kontor,forr.m.m. Vedt.13.5.82(S-2455)
Uteareal for barnehage Vedt.10.2.83(S-2455)
Underjordisk garasjeanlegg S-2455, 10.4.80 Se reg.best.
Boligblokk med barnehage i 1.et.
Grønland trygdebolig 6 et. + innredet loft
Byggeområde for boliger S-3152,20.12.89 se reg.best.
Off.formål-barnehage S-3152,20.12.89 se reg.best.
Tunnelbane sak 457/57 se Bystyrets vedt.9/12-1954
Areal hvor forr. tillates i 1.et. S-3152, 20.12.89
Offentlig trafikkområde-plass,gangareal S-3152, 20.12.89 se reg.best.
Trafikkområde (torg) S-2851, 24.2.86 se reg.best.
Trafikkområde (Rutebilstasjon) S-2851,24.2.86 se reg.best.
Byggeområde for forretning og kontor S-2851,24.2.86 se reg.best.
Rutebilstasjon på c+ 3,0* Bygning C
Rutebilstasjon på c+3,0* Bygning B
Fellesareal (gangvei) c+8,0* S-2851,24.2.86
Trafikkområde (plass) S-2851,24.2.86 se reg.best.
Byggeområde for boliger S-2851,24.2.86 se reg.best
Byggeområde for boliger S-3152,20.12.89 se reg.best.
Spesialområde - bevaring (kontor, bevertning, allm.nyttig formål (kultur, håndverk)) S-4095, 09.06.2004 Se reg.best.
Spesialområde - bevaring (kontor, bevertning, allm.nyttig formål (kultur, håndverk)) S-3816,8.12.2000 se reg.best.
Spesialområde - bevaring (Bro) S-3439,19.10.94 Se reg.best.
Annet veiareal Vedt. 18.6.06 (S-1290)
Fortau S-3439, 19.10.94
Sykkelfelt
Parkering/varelevering
Arkade
Buss-holdeplass
Gangvei S-4161, 2
Gangvei S-3431, 24.8.94
Friområde S-2255,28.7.77
Friområde (område i vann) S-2431, 24.8.94
Friområde lek idrett S-3439
Kollektivtrase Vedt. 07.09.05N2
Vedt.21.4.93
Vedt.18.7.91
Vedt.18.6.06 (S-1645)
Vedt.24.9.81(S-179GO)
S-179GO, 22.12.42.I.B.IV.
S-1645, 17.8.70
S-2677,19.9.83
S-2851,24.2.86
S-2976, 24.4.86
S-3439, 19.10.94
Gr. for beb.
Gr. for underjordisk garasjeanlegg
Ges. maks 19.90*
Ges. maks 19.90* Gr. p.anl.
Byggegrense
Gjennomgang
Taxi S-3439
Vedt.18.6.06(S-1290)
Vedt.18.7.91
Vedt.18.Z.01
Vedt.18.7.94
Vedt. 07.09.05N2
Kollektivtrase Vedt. 07.09.05N2
S-179GO,22.12.42.I.B.IV
S-179GO,22.12.42.I.B.IV.
Tøyenbekken
Annet veiareal
Annet kjørefelt
Gangv.-/sykkelvei S-2823,21.10.82
Gangv.-/sykkelvei S-2823,21.10.82
Gangv.-/sykkelvei S-2823,21.10.82

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 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
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 143 - Kontor/bolig
- 144 - Forr./bolig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 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

- 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
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpFareSone
- RpFareGrense

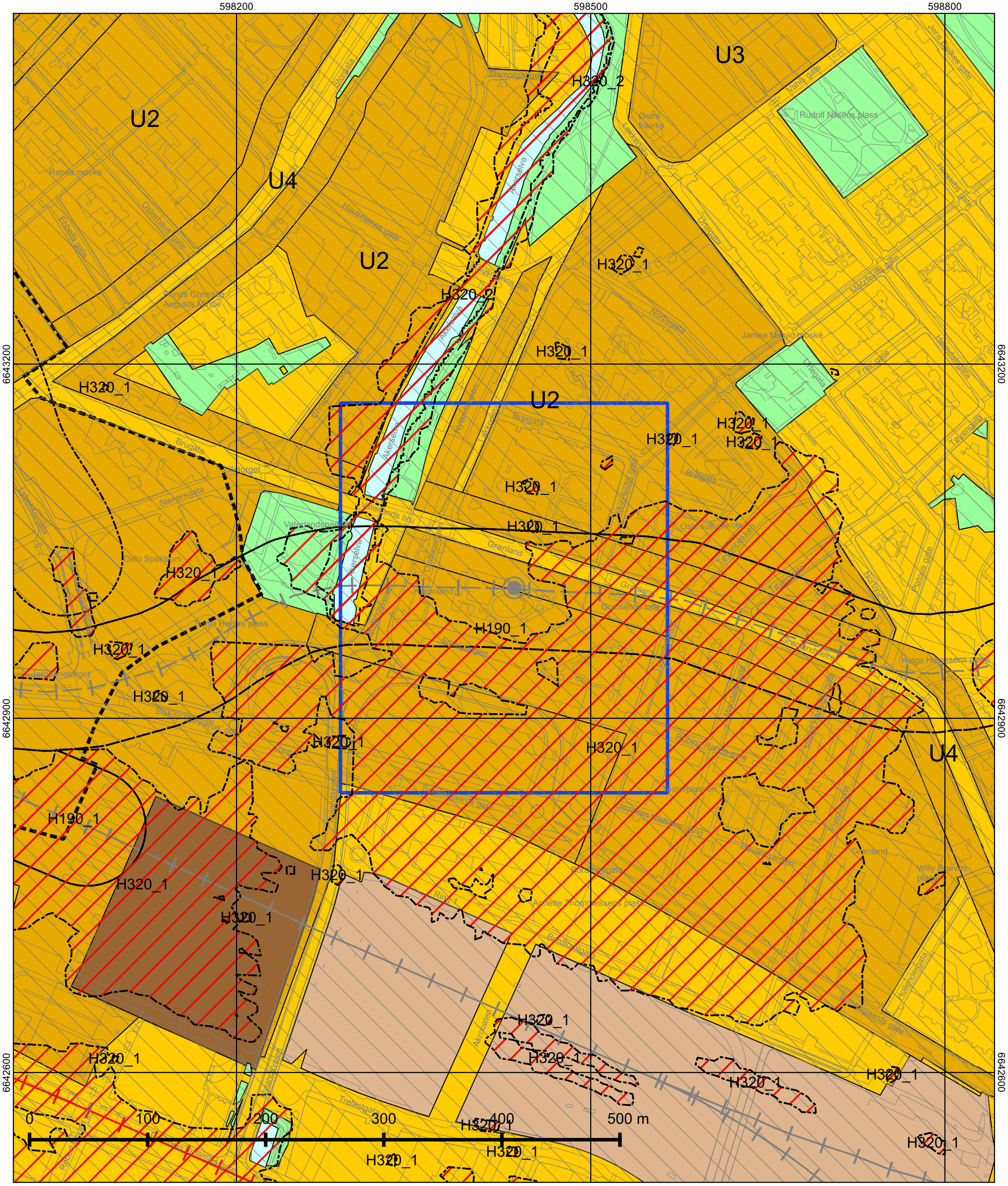
- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- 936 - Regulert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

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

- RpRegulertHøyde

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

- Z Oppheving av eiendomsgrense
- ↑ Inn-/utkjøring



Oslo

Dato: 03.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 152565/86526108
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

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	205517
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 3. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	10.02.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	SMALGANGEN 16
Postadresse:	0188 OSLO
Matrikkel:	0301-230/420

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 205517

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	205517
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	10.02.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	SMALGANGEN 16
Postadresse:	0188 OSLO
Matrikkel:	0301-230/420

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 205517

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Selmer A.S
Postboks 1175 Sentrum

0107 OSLO

Kristoffersen, Truls
Selmer A.S
Postboks 1175 Sentrum

0107 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	890104770	94/484

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Leif Oskar Solheim	5. januar 1994

Arbeidssted : 230/0111 Grønlands Torg (del 4)
Byggherre : Selmer-Furuholmen Oslo A.S., P.B. 9006 Vaterland, 0134 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG - BOLIGBLOKK

FERDIGATTEST

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Johan Kåren Hauge
Seksjonsleder

Leif Oskar Solheim
Avd.ing.II

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Selmer A.S
Postboks 1175 Sentrum

0107 OSLO

Kristoffersen, Truls
Selmer A.S
Postboks 1175 Sentrum

0655 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	900101242	94/542

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Leif Oskar Solheim	5. januar 1994

Arbeidssted : 230/0111 Grønlands Torg
Byggherre : Selmer-Furuholmen Oslo A/S, PB. 9006 - Vaterland, 0134 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG DEL 5 - BOLIG/FORRETNING BARNEHAGE

FERDIGATTEST

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

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

Arealer i 1.etg. mellom akse 109 og 113 står pr. dato tomme/uinnredet. Innredning av disse lokaler må byggemeldes som egen sak.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Johan Kåren Hauge
Seksjonsleder

Leif Oskar Solheim
Avd.ing.II

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Roar Jørgensen AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Dato: 12.10.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201209425-9 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Bjørn Wikan | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SMALGANGEN 24	Eiendom:	230/420/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Grønlandstunet	Adresse:	Smalgangen 24, 0188 OSLO
Søker:	Roar Jørgensen AS	Adresse:	Hvervenmoveien 45, 3511 HØNEFOSS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

BRUKSTILLATELSE – SMALGANGEN 24

Tillatelse til å ta tiltaket i bruk, jfr. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til deres søknad om midlertidig brukstillatelse av 05.10.2012, med kompletterende dokumentasjon av <dato>.

Brukstillatelsen gjelder for:
Leiligheter i 9. etasje.

Spesielle forhold
Brannalarm- og vanntåkeanlegg er montert, men vil ikke bli koplet til før leiligheter i 11. og 12. etasje er ferdigstilt. Det vil bli montert midlertidig seriekoplet brannvarsling i 9. etasje som erstatning frem til permantent brannalarmanlegg er tilknyttet ny alarmsentral.

Gjenstående arbeider
Ventilasjonsarbeider av ubetydelig karakter gjenstår i enkelte leiligheter.

Arbeidene må være ferdigstilt til søknad om midlertidig brukstillatelse for 11. og 12. etasje.

Ferdigstillelse:
Dersom gjenstående arbeider og innsendelse av søknad om ferdigattest ikke blir utført innen fristen, skal kommunen i medhold av plan- og bygningslovens § 21-10 tredje ledd gi pålegg om ferdigstillelse.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 12.10.2012 av:

Bjørn Wikan - Saksbehandler
Per-Arne Horne - Enhetsleder

Kopi til:
Sameiet Grønlandstunet, Smalgangen 24, 0188 OSLO, michael.ha@intero.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Roar Jørgensen AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Dato: 21.12.2012

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201209425-14 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Bjørn Wikan	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SMALGANGEN 24	Eiendom:	230/420/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Grønlandstunet	Adresse:	Smalgangen 24, 0188 OSLO
Søker:	Roar Jørgensen AS	Adresse:	Hvervenmoveien 45, 3511 HØNEFOSS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

BRUKSTILLATELSE - SMALGANGEN 24

Tillatelse til å ta tiltaket i bruk, jfr. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til deres søknad om brukstillatelse av 07.12.2012, med kompletterende dokumentasjon av 19.12.2012

Brukstillatelsen gjelder for:
10. og 11 etasje i gjenoppbygget bygning etter brann.

Gjenstående arbeider:
Loft, med boder, teknisk rom og uteterrasse.

Dette skal være utført innen 01.02.2013.

Ferdigstillelse:
Dersom gjenstående arbeider og innsendelse av søknad om ferdigattest ikke blir utført innen fristen, skal kommunen i medhold av plan- og bygningslovens § 21-10 tredje ledd gi pålegg om ferdigstillelse.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

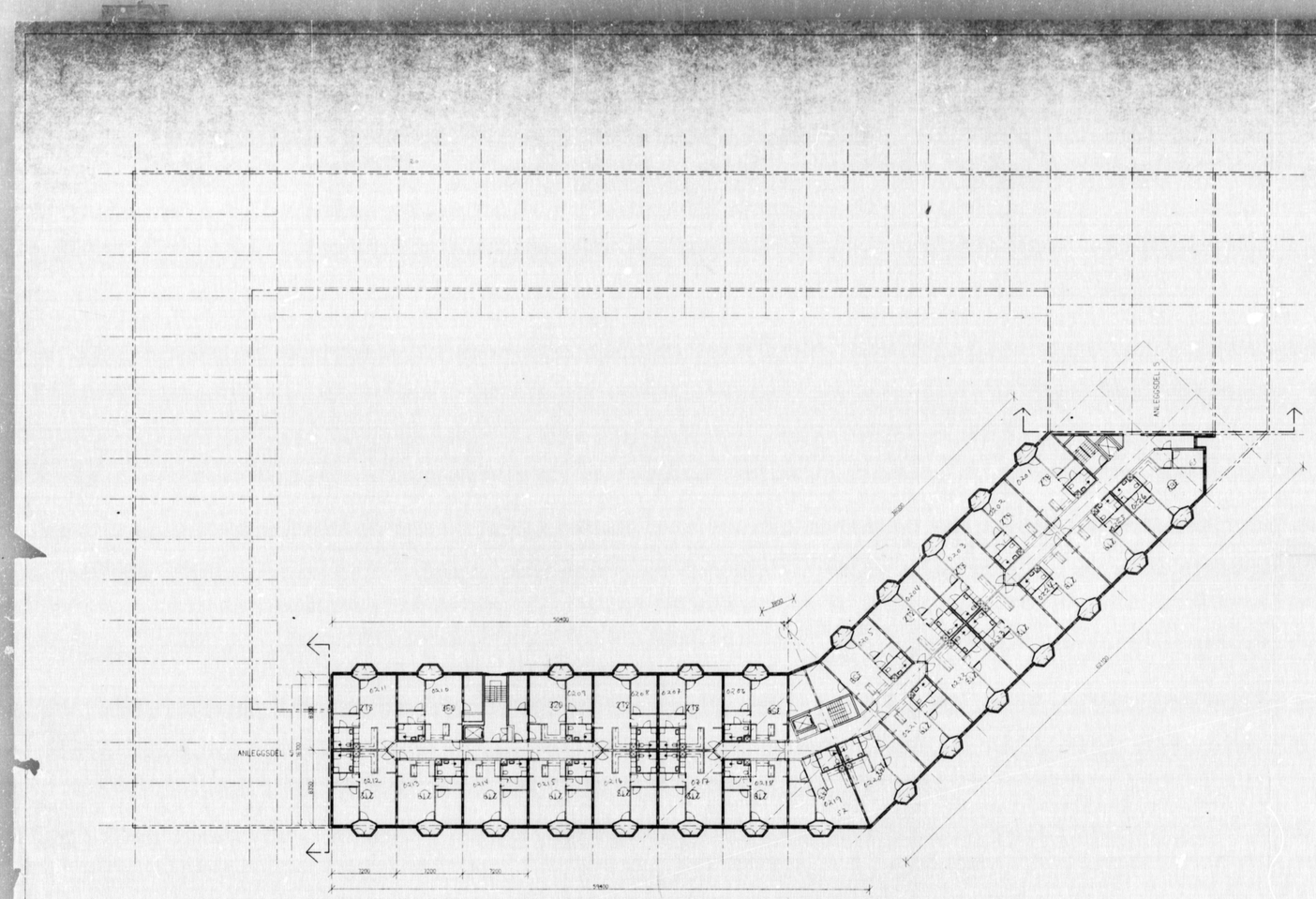
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 21.12.2012 av:

Bjørn Wikan - Saksbehandler
Per-Arne Horne - Enhetsleder

Kopi til:
Sameiet Grønlandstunet, Smalgangen 24, 0188 OSLO, michael.ha@intero.no

Vedlegg:
Orientering om klageadgang



LAG-OVERSIKT

FELTET VISER DEFINERTE OG PLOTTEDE LAG

REV.	DATO	TEKST	TEGN.	KONTR.
A	041289	NY TEGNING	NB	

ARK	A.DEL	ETG.	T.GR.	L.NR.	REV.
	40	00	11	260	A

GRØNLANDS TORG

ET SAMARBEIDSPROSJEKT MELLOM

Selmer-Furuholmen Oslo as

OSLO BYFORNYELSE A/S

ARKITEKTKONTORET ANKER & BERLAND A/S

GRUNNAGSTEGNING:

DATO	TEGN.	ENT.ETR.	INT.ETG.ETR.	3-PART ETR.
041289	NB	24	24	

TITTEL

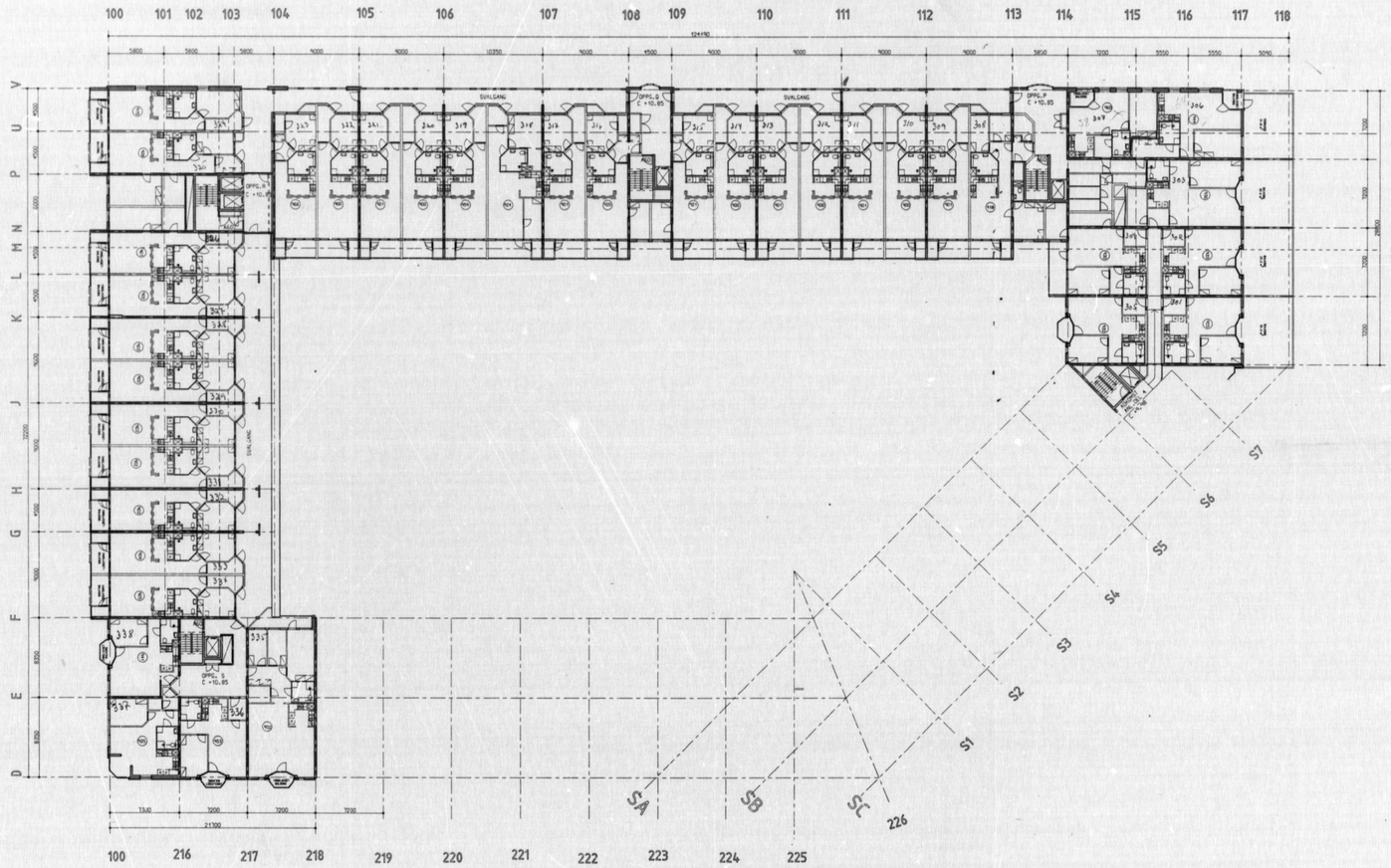
BYGGEMELDING
GENERELL ETG. (2. - 5.)
ANLEGGSDEL 4

MÅL	A.DEL	ETG	T.GR.	L.NR.	REV.
1:200	40	00	11	260	A

A

PRODUCED BY NB
ON 01/12/89 AT 14:22
DRAWING FILENAME A:\0011\260
PLOTTED AT SCALE 1:1

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT- 30 X



LAG-OVERSIKT

0. HOVEDTEGNEFELT	25.
1. AKSER	26. YTTERVEGG (INKL. VINDU)
2. BETONG	27. MÅLSETTING-TEKST YTTERVEGG
3. BETONG I SENKE OVER	28. TAK
4. DEKKEFORMANT	29. MÅLSETTING TEKST - TAK
5. MÅLSETTING BETONG	30.
6.	31. HOMLING
7. MURVERK	32. TEKST HOMLING
8. MÅLSETTING MURVERK	33. GENERELL TEKST
9. INNVENDIG GIPSVEGG	34.
10. HEISKJPE OG TRAPPER	35. T-BANE
11. LETTVEGGER - SPINER	36. GULVBELEGG
12. ROM NR. OG DØR NR.	37. TEKST GULVBELEGG
13. PREFABRIKERTE BAD - TYPE NR.	38. OVERFL.BEH. VEGG
14. INNREDNING BAD	39. RYGGEMELDINGSTEKST
15. FAST INNREDNING (KJØKKEN)	40.
16. LØS INNREDNING (MØBLERING)	41. INFORMASJON FRA RIE
17. LEILIGHETS - NR.	42. INFORMASJON FRA RIV
18. SPESIALVEGGER	43.
19. ANN - BRANNTEKN.BELAG	44. HJELPESNISSER

FELTET VISER DEFINERTE OG PLOTTEDE LAG

REV.	DATO	TEKST	TEGN.	DES.KTR.	INT.DES.KTR.	3-PART KTR.
A	310192	A.JOURFØRT BYGGEMELDING	NB			

ARK 50 03 11 261 A

GRØNLANDS TORG

UTBYGGER

Selmer-Furuholmen Oslo as

ARKITEKTKONTORET ARNEM & EIFLAAS A/S

GRUNNLAGSTEGNING:

DATO	TEGN.	DES.KTR.	INT.DES.KTR.	3-PART KTR.
310192	NB	EA	EA	

TITTEL

BYGGEMELDING
3. ETASJE
ANLEGGSDEL 5

21

MÅL	A.DEL	ETG.	T.GR.	L.NR.	REV.
1:200	50	03	11	261	A

PRODUCED BY TO ON 31-01-92 AT 11:40 DRAWING FILENAME A_50311.261 PLOTTED AT SCALE 1:1

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 30 X

usbl
For deg og ditt hjem

Retur: USBL, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 Oslo

Sameiet Grønlandstunet
V/Klare Finans AS, Pb. 384
8001 BODØ

Org.nr: 982991811
Foretaksregisteret

Forfallsdato: 20.03.2026

Mathias Snaprud Skjelstad
Smalgangen 16
0188 OSLO

Krav ID/Faktura : 461047489
Utskriftsdato : 01.03.2026
Deres Ref. : Ikke oppgitt
Sidenr : 1 av 1
Ref: 461/65 Smalgangen 16,
Hjemmelshaver:Mathias Snaprud Skjelstad

Felleskostnader	**Beløp**
18310793/1 Felleskostnader 3. termin, 2026	2.781,00
18310793/2 Vedlikeholdsfond 3. termin, 2026	281,00
18310793/3 Kommunal renovasjon 3. termin, 2026	234,00
18310793/4 Internett/Fiber 1000/1000 3. termin, 2026	185,00
18310793/5 Felleskostnader energi 3. termin, 2026	1.041,00
Totalbeløp	4.522,00
Tidligere innbetalt	0,00
Skyldig beløp	**4.522,00**

Det er viktig at korrekt KID-nummer benyttes ved betaling. Ved feil KID vil innbetalingen ikke dekke riktig faktura. Etter forfall beregnes den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente.

POSTADRESSE:	**KONTORADRESSE:**	**FORETAKSNR.: 950285680**	**TELEFON:**	**FAX:**
Postboks 8944 Youngstorget	950285680	E-post: usbl@usbl.no	22983800	22983801
0028 OSLO	7439 TRONDHEIM	Internettadr.: www.usbl.no		

Betalingsinformasjon

Forfallsdato: 20.03.2026 **Beløp å betale:** 4.522,00

KID: 00145654201831079302 **Bankkonto:** 15033393900

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboerkontrakt og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 600kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	16 900kr

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.