PRIVATMEGLEREN
PARK

RUBINA RANAS GATE 6

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Arealbekreftelse

Attester og tegninger

Reguleringskart og bestemmelser

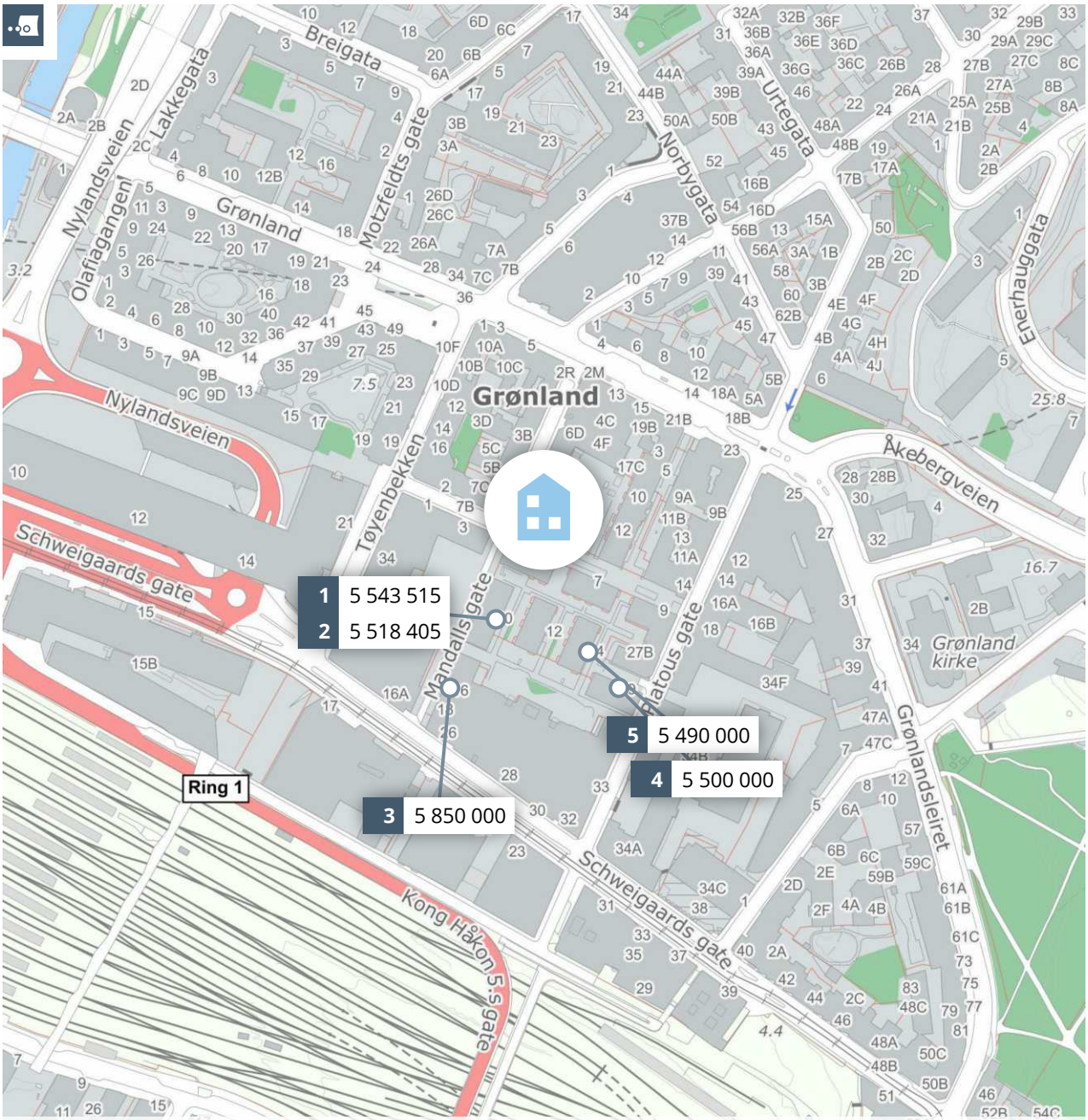
Områdeanalyse

Seksjonering

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

RUBINA RANAS GATE 6

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 09.04.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Rubina Ranas gate 6, 0190 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2007

GNR 230 BNR 459 FNR 0 SNR 31 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Grønland rode 9

Verdivurdert til

5 800 000

-	5 800 000	107 407
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	54 m²	4 m²	- m²	8 m²	- m²	- m²
Byggeår						2007

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasje	4

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Mandalls gate 10									
	54 m²	2006	2. etg	2 sov	24.10.2025	5 490 000	**5 400 000**	143 515	5 543 515	**102 658**
2	Mandalls gate 10									
	54 m²	2006	3. etg	2 sov	03.10.2025	5 300 000	**5 375 000**	143 405	5 518 405	**102 193**
3	Mandalls gate 16									
	61 m²	2007	3. etg	3 sov	23.01.2026	5 800 000	**5 850 000**	0	5 850 000	**95 902**
4	Platous gate 29									
	53 m²	2007	4. etg	2 sov	02.09.2025	5 500 000	**5 500 000**	0	5 500 000	**103 774**
5	Mandalls gate 14									
	52 m²	2007	3. etg	2 sov	02.03.2026	5 490 000	**5 490 000**	0	5 490 000	**105 577**

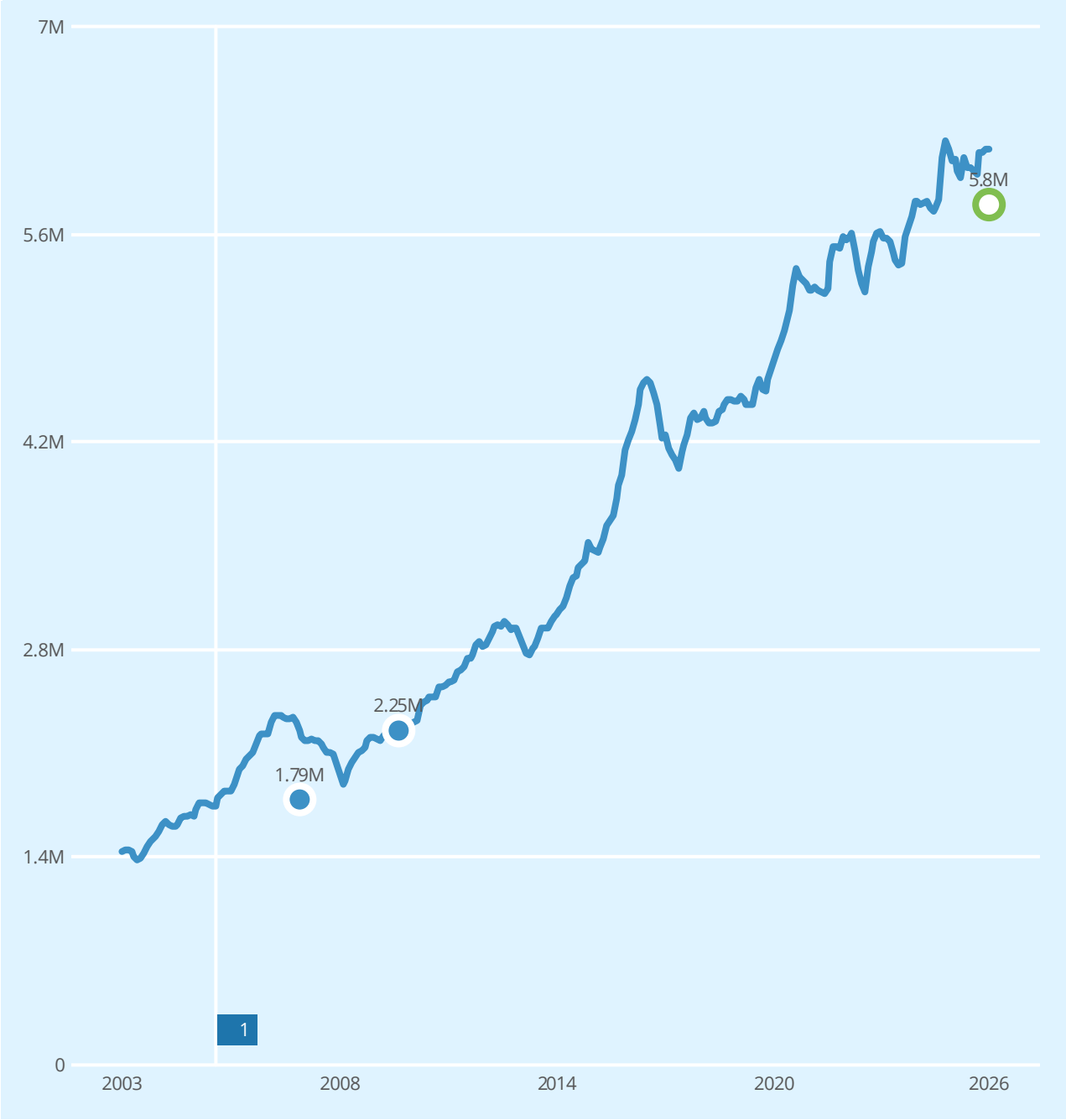
Flott 3-roms selveier med balkong og heis.
Herlig urban beliggenhet, men i et stille og rolig bomiljø.
Leiligheten har en gjennomtenkt og optimal planløsning med 2 soverom og en stue med plass til spisebord og sittegruppe. Bad med opplegg vaskemaskin. Kjellerbod.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
11.05.2010	28.06.2010	21.07.2010	2 290 000	2 250 000	-	2 250 000
01.10.2007		01.10.2007	-	1 790 000	-	1 790 000

Leiligheter til salgs i Grønland rode 9 grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs

6.1M
5.9M
5 676 000 Prisantydning i snitt
5.5M
5.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
115
dager

Leiligheter solgt i Grønland rode 9 grunnkrets siste 3 mnd

16
leiligheter solgt

5.4M
5 226 000 Salgspris i snitt
5 101 000 Prisantydning i snitt
5.0M
4.8M

Solgt i snitt i løpet av
7
dager

for 2.5% over prisantydning

Analyse m²-priser

111 508 Grønland rode 9 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

107 598 Gamle Oslo bydel i snitt siste 3 mnd

107 407 Rubina Ranas gate 6
Totalpris 5 800 000

EIERSKIFTERAPPORT™

Selveierleilighet
Rubina Ranas gate 6
0190 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
3	TG 1	Ingen vesentlige avvik
6	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Thor-Runar Johansen
Dato: 06/04/2026

Tvetenveien 32
Oslo 0666
91602014
thor@tktakst.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	**Veiledende størrelsesorden i NOK**
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:230, Bnr: 459
Hjemmelshaver:	Ingrid Evensen
Seksjonsnummer:	31
Festenummer:	Ikke aktuelt.
Andelsnummer:	Ikke aktuelt.
Byggeår:	2007
Tomt:	553 m²
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Christian Falkenberg v/PrivatMegleren
Befaringsdato:	31.03.2026
Fuktmåler benyttet:	Det ble ikke søkt etter fukt på bad da dette ikke var mulig uten å gjøre destruktive inngrep.
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no

OM TOMTEN:
Pent opparbeidet fellesareal med beplantninger, sittegrupper og sykkelparkering. Støpt betongdekke på interne adkomstveier.

OM BYGGEMETODEN:
Moderne boligblokk fra 2007 over 7 etasjer og parkeringskjeller med heis mellom etasjene.
Fundamenter, bærekonstruksjoner, vegger mellom leilighetene og etasjeskiller er av betong.
Fasader består av malt murpuss.
Flatt tak tekket med papp/membran.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
3-roms selveierleilighet godt og sentralt beliggende på Grønland i bydel Gamle Oslo. Boligen ligger i et veletablert boligområde hovedsakelig bestående av blokkbebyggelse.
Fra boligen er det kort avstand til det meste av nødvendig service- og rekreasjonstilbud. Sentrums fasiliteter i umiddelbar nærhet.
Kort avstand til både barnehage og skole.

Innvendig fremstår boligen som normalt godt vedlikehold med lyse og tidsriktige farger samt materialvalg. Nyslipte parkettgulv. Øvrig standard hovedsakelig fra byggeår.
Boligen disponerer egen sydvendt balkong målt til ca. 6 kvm. med gode sol- og utsynsforhold.

ANNET:
Takhøyde i stuen målt til 2,45m.
OBF er forretningsfører.
Borettslagets eiendom er forsikret hos Protector Forsikring ASA med polisenr. 3160696
Dørtelefon montert i entré.
God og arealeffektiv planløsning.

Oppvarming:
Boligen varmes opp via radiatorer tilknyttet fjernvarme.
Elektrisk varmekabel i gulv på bad.

Brannteknisk:
Det er brannslokningsapparat i boligen.
Røykvarsler på batteri montert i tak i entré.
Røykvarsler på batteri montert i tak i stue/kjøkken.

Parkering:
Parkering i gaten etter gjeldende regler for området.
Mulighet for leie eller kjøp av parkeringsplass i tilstøtende parkeringshus/kjellere.

DOKUMENTKONTROLL:
Egenerklæring datert 17.03.2026.
Megleropplysninger datert 04.03.2026.
Byggesakstegning datert 15.03.2005.
Ferdigattest boligblokk datert 26.02.2010.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Flis på bad. Øvrige gulv med parkett.
Vegger: Flis på bad. Øvrige vegger av malte flater.
Tak: Plater i bad. Øvrige tak av malt mur.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Ordinært boligsalg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Boligen fremstå som lik ift. byggesakstegning datert 15.03.2005.

FELLESKOSTNADER:

Totale mnd. fellskostnader beløper seg til kr. 5.028,- og inkluderer a-kto fyring og varmt vann, internett og kabel-tv, felles forsikring, vaktmestertjeneste, trappevask, felles drift og vedlikehold, kom.avg., forretningsførsel, mm..

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2025: kr. 0,-
Andel fellesformue pr. 31.12.2025: kr. 19.390,-
Det ovenstående er iht. opplysningsbrev fra forretningsfører (OBF) datert 04.03.2026

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
4. Etg.	54			6
Kjeller		9		
SUM BYGNING	54	9		6
SUM BRA	63			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Stue med åpent kjøkken, bad, to soverom og entré.

BRA-e:

En stor kjellerbod (delt i to) målt til ca. 9 kvm.

MERKNADER OM AREAL:

TBA består av balkong målt til 5,6 kvm (avrundet opp til 6 kvm.).

Boligen er målt opp med lasermåler.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Ikke undersøkt da dette er berammet av sameiets vedlikeholdsplikt.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen ble inspisert i dagslys.
Det er kun utført visuell kontroll så langt det lar seg gjøre på bygningsdeler som er helt synlige eller delvis skjult.
Det er ikke foretatt kontroll på bygning som vil føre til destruktiv løsning.

ANDRE MERKNADER:

Ingen.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Ingrid Evensen.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Thor-Runar Johansen

Takstmann, elektriker og Eiendomsmegler

06/04/2026

Thor-Runar Johansen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Lakkert plater av metall som tak.
Flislagte vegger.

Dusjhjørne med buede svingbare dører i herdet glass. Garnityr på stang med spylehode, blandebatteri med to vridere for varme- og trykkregulering.
Baderomsinnredning med modulskap og toppmontert servant med ett-greps blandebatteri. Innfliset speil med overliggende armatur.
Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.
Vegghengt klosett

Merknader: Det ble registrert sprekk i flis ved vasken. Av estetisk karakter. Skaden har vært lik siden 2010.
Hard og myk fug i dusjsonen er stedvis preget av elde og slitasje.
Myk fug i bakkant av klosett er sprekt opp, symptom på alder.
Servantskap er preget av elde og slitasje samt er fuktpåvirket på underside, ikke uvanlig grunnet nærhet til våtsone og alder.
Dør til baderom er preget av elde og slitasje samt fuktskadet på underside.





TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Flislagt gulv.
Varmekabel i støp som styres via en trinnløs digital regulator.

Det ble tilfredsstillende fall fra flis ved terskel til overside av slukrist samt fall til sluk i dusjsonen.

Merknader: Det ble registrert sprekker og slitasje i hard fug i dusjsonen og rundt slukrist. Symptom på alder.

©mstr.no

www.bmtf.no



TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2006/07

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Plastsluk med synlig klemring.
Membran ligger skjult i konstruksjonen og er ikke mulig å kontrollere.

Badet er av type prefabrikkert baderomsmodul med godkjente tekniske løsninger på søknadstidspunktet.

Merknader: Det er ikke fremvist noen form for dokumentasjon for badet.

Det ble ikke søkt etter fukt da dette ikke var mulig uten å gjøre destruktive inngrep. Tilstøtende dusjvegger er uten adkomst grunnet rørkasse og yttervegg.



2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2007

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Modulkjøkken fra Norema. Installert i 2007 (byggeår).
Frittstående hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Hvite folierte slette fronter på over- og underskap.
Grå laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og med ett-greps blandebatteri.
Ventilator over kokesone/platetopp tilknyttet sentralt avtrekk.

Merknader: Innredning og benkeplate er noe preget av elde og slitasje, ikke uvanlig alder tatt i betraktning.

Det bør monteres komfyrvakt til kokesone, krav etter 2010.
Det bør installeres waterguard som lekkasjesikring for vann- og avløp samt oppvaskmaskin, krav etter 2010.



3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Boligens øvrige rom og overflater fremstår som normalt godt vedlikeholdt.
Parketten er nylig blitt slipt og lakkert (mars 2026).

Merknader: Det ble registrert en mindre (ca. 0,5 cm i dimater) slagskade i parkett i stuen.
Det ble målt høydeavvik på på gulv i stue på ca. 1,2 cm. Forholdet gir lokal TG2.
Det ble observert noe tørkesprekker/svinnriss på vegger. Dette er ikke uvanlig over tid da materialer tørker inn og bygget er i bevegelser.



4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting, se under.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass fra 2006.
Ytterdør av tre og med kikkehull. Brann- og lydklassifisering B-30/40dB

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader: Vinduer og balkongdører nærmer seg halvparten av forventet levetid.

Det ble registrert bobler/vabler på foringer/karmer til vinduer.
Skyldes fuktpåvirkning etter vanning av planter.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Boligen disponerer egen sydvendt balkong målt til ca. 6 kvm. med gode sol- og utsynsforhold.
Gulv av støpt betongdekke.
Rekkverk med stendere i galvanisert stål, håndløper av lakker stål.

Merknader: Høyde på rekkverk er målt til 110 cm. Kravet iht. gjeldende forskrift/standard er 100 cm. og 120 cm. der fallhøyden er over 10 m.
Høyde til rekkverk kan allikevel være godkjent iht. datidens (installasjonsår) krav. Dette er ikke undersøkt av takstmann.
Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2006/07

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

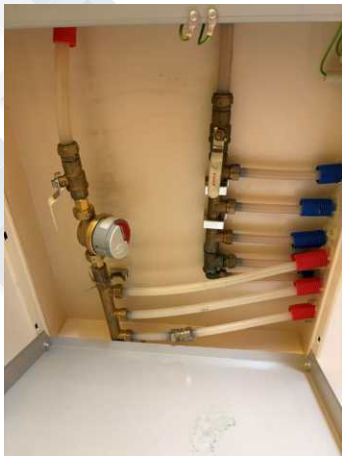
Vann- og avløpsrør i boligen fra byggeår.

Fordelerskap med stoppekraner lokalisert i tak på bad.

Merknader: Ingen merknader.

©mstr.no

www.bmtf.no



Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Boligen er tilknyttet fjernvarme for oppvarming og forbruksvann.

Merknader: Forhold ikke vurdert.

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2006/07

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Tilluft via veggventiler i oppholdsrom.
Avtrekk via ventil på vegg i baderom og ventilator på kjøkken.

Merknader: Ingen merknader.

Til opplysning:
Ved dårlig tilsig av luft fra spalter/ventiler vil ventilasjonen bli vesentlig redusert. Spalter/ventiler må jevnlig rengjøres og holdes tilstrekkelig åpne for nok tilsig av luft.

Sentralavtrekksanlegg ble vanlig i nye boliger på 70-tallet. En typisk installasjon er en avtrekksvifte på loftet eller i et skap over kjøkkenviften, med utblåsing av luften (avkast) via takhatt. Fra avtrekksviften går det kanaler til kjøkkenvifte og våtrom, den fuktige, forurensede og brukte luften ventileres ut. Frisk luft dras inn gjennom friskluftsventiler i vegg eller spalteventiler i vindu. Dette er et fungere ventilasjonssystem, men resulterer i energitap ettersom det ikke har noen form av varmegjenvinning.





©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 2006/07

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Hovedsikring plassert i felles fordelerskap i fellesarealer, ikke undersøkt.
Hovedbryter plassert i boligens sikringsskap.
Kombinert jordfeil og automatsikringer til kurser for bad.
Automatsikringer til øvrige kurser.
Spenning i boligen er målt til 238V. Dette er iht. gjeldende leveringsvilkår fra nettleverandør.

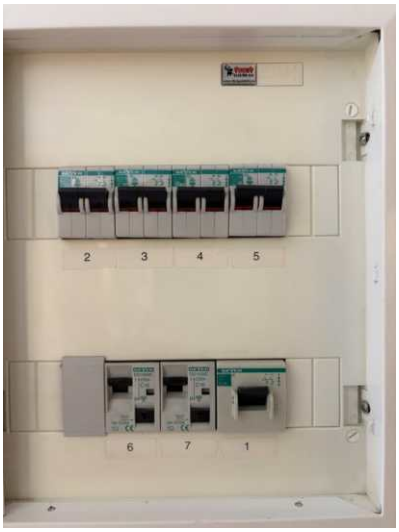
Det er ikke fremvist noen form for dokumentasjon for anlegget.

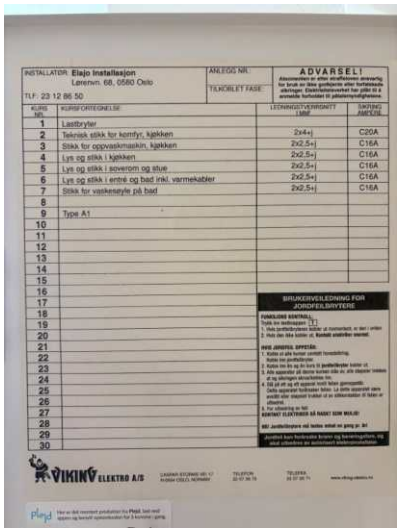
Merknader: Grunnet manglende dokumentasjon og alder anbefales det på generelt grunnlag utført en utvidet el-kontroll.

Til opplysning:
Elektriske anlegg har begrenset levetid, og dersom anlegget er gammelt kan det være behov for utskiftninger. Forventet levetid for elektriske anlegg er 25-30 år. Kan variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialkvalitet, installasjonens kvalitet, belastning på anlegget, vedlikehold og om det oppfyller dagens standarder.

Selve påbudet om samsvarserklæring kom i 1999.
Er det gjort omfattende arbeid på det elektriske anlegget, er det krav om samsvarserklæring. Det betyr at elektrobedriften skal fylle ut og signere et skjema som viser at arbeidet tilfredsstiller kravene i forskriften om elektriske lavspenningsanlegg (FEL).

Når hele det elektriske anlegget er nytt, skal det i tillegg til selve erklæringen om samsvar, også leveres en risikovurdering, en kursfortegnelse, en rapport fra sluttkontroll og utstyrsdokumentasjon.







©mstr.no

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Ingen.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

TG2 settes grunnet alder og slitasje på innredning, hard og myk fug. I tillegg kommer sprekk i flis av estetisk karakter. Konstruksjonen har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Risiko og konsekvens:
Alder og slitasje på innredning medfører redusert funksjonalitet og økt risiko for videre forringelse. Slitasje i både hard og myk fug kan føre til redusert tetthet og økt fare for vanninntrengning. Sprekk i flis vurderes som estetisk, men kan utvikle seg over tid. Konstruksjonens alder, som har passert mer enn halvparten av forventet levetid, medfører økt sannsynlighet for skader og behov for oppgradering.

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 settes grunnet alder på selve konstruksjonen samt tydelige tegn på elde og slitasje av hard fug i dusjsonen og rundt slukrist.

Risiko og konsekvens:
Alder på konstruksjonen medfører økt risiko for svekkede egenskaper og redusert levetid. Slitasje og elde i hard fug, særlig i dusjsone og rundt sluk, kan føre til redusert tetthet og økt fare for vanninntrengning. Dette kan igjen medføre fuktskader i underliggende konstruksjoner og behov for utbedring.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 settes grunnet alder på membran/tettesjikt, har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Risiko og konsekvens:
Alder på membran/tettesjikt medfører økt risiko for svekket funksjon og redusert tetthet. Dette kan føre til vanninntrengning og fuktskader i underliggende konstruksjoner. Videre bruk øker sannsynligheten for skader og behov for rehabilitering.

2.1 Kjøkken Kjøkken

TG2 settes grunnet alder og slitasje på innredning. I tillegg kommer manglende komfyrvakt og lekkasjesikring med waterguard.

Risiko og konsekvens:
Alder og slitasje på innredning medfører redusert funksjonalitet og økt risiko for videre forringelse. Manglende komfyrvakt øker risikoen for branntilløp, mens fravær av lekkasjesikring/waterguard gir økt fare for vannlekkasjer og påfølgende fuktskader. Forholdene kan medføre behov for oppgradering for å ivareta sikkerhet og begrense skadeomfang.

4.1 Vinduer og ytterdører

TG2 settes grunnet alder på vinduer, har passert mer enn halvparten av forventet levetid. I tillegg kommer avvik på karmer/foringer.

Risiko og konsekvens:
Alder på vinduer medfører økt risiko for svekket tetthet og isolasjonsevne. Avvik på karmer og foringer kan bidra til luftlekkasjer og redusert funksjon. Forholdene kan føre til trekk, varmetap og økt fare for fuktinntrengning, samt behov for utbedring eller utskifting på sikt.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG2 settes grunnet høyde på rekkverk ikke iht. gjeldende forskrift. Fallhøyden er over 10 m og rekkverket skal dermed være 120 cm høyt.

Risiko og konsekvens:
For lav rekkverkshøyde i forhold til gjeldende krav ved denne fallhøyden gir økt risiko for fall. Forholdet innebærer redusert sikkerhet og bør vurderes utbedret for å oppnå tilfredsstillende nivå.

Takstmannens vurdering ved TG3:

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park

Oppdragsnr.
6260093

Selger 1 navn
Ingrid Evensen

Gateadresse
Rubina Ranas gate 6

Poststed	Postnr
OSLO	0190

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2010

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 15

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: 2791111

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 6260093

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er sprekk i en flis ved inngangen like ved vasken på badet. Den har vært slik fra før jeg kjøpte i 2010, og det ble sagt at badet er pre-fabrikert og derfor kan det skje med noen fliser. Det har gått et lite skall av et par fliser som er byttet ut.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Jeg fikk hjelp av en bekjent av en venn som jobber i faget.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Det ble byttet lysbryter og termostat ved inngangen til badet, i tillegg til bytte stikkontakt til vaskemaskin på badet. Begge deler i mars 2026.

Arbeid utført av: Storm Elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se punkt for parkering

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6260093

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Fasaden ble malt utvendig i 2015 Det ble lagt på et belegg på gulvet i garasjeanlegget høsten/nærmere jul i 2025
Arbeid utført av	styret har denne infoen

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er tidligere observert enkeltindivider av skjeggkre/sølvkre i bodarealer i kjeller. Det er lagt ut åte og ikke observert aktivitet etter dette. Omfanget vurderes som begrenset.

Document reference: 6260093

Tilleggskommentar

Det er en fantastisk koselig leilighet og jeg er utrolig glad i den og har stortrivdes med å bo her.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 6260093

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingrid Evensen	16b373bbeb38810a094ac 20c68001dfeaaea20a6	11.04.2026 08:28:10 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 6260093

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

enova

Energiattest



Adresse **Rubina Ranas gate 6, 0190 OSLO**	
Dato for energimerking **18.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-271830**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81793093**
Gårdsnummer **230**	Bruksnummer **459**
Seksjonsnummer **31**	Bruksenhetsnummer **H0403**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2007**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **54,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **54,0 m²**
Oppvarmet etasje **7**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **135,18 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **135,18 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **11 575 kWh**



Rubina Ranas gate 6, 0190 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Rubina Ranas gate 6, 0190 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Brukertiltak

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Boligopplysninger:

Sameie Teaterkvartalet Bygg 12		**Vår ref.:**	482/31	**Fødselsdato eier:**	06.04.1978
Rubina Ranas gate 6		**Type:**	Eierseksjonssameie		
0190 OSLO		**Eiere:**	Ingrid Evensen		
Organisasjonsnr:	991 655 956	**Seksjonsnr:**	31		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 028**

Felleskostnader:	Felleskostnader	3 388
	Fjernvarme	1 184
	Kabel-TV-avgift	456

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:	Bettina Eilertsen
Adresse:	Rubina Ranas gate 8
Postnr/-sted:	0190 OSLO
E-post:	styretbygg12@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 04.03.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	652
Annen formue:	19 390	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	31	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2007				
Gårds/bruksnr:	230/459 - seksjon:31				
Bygningstype:	Høyblokk				
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	552.8		

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	3160696

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	15.04.2007	Første innflytting:	20.04.2007	SSBnr:	H0403
Etasje:	12243	Oppvarmingstype:	Fjernvarme		
Heis:	Ja	BRA	54		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Boligseksjon		

Fasiliteter:

PARKERING
Sameiet har ingen parkeringsplasser. Beboere som ønsker parkeringsplass henvises til det underjordiske garasjeanlegget under Teaterkvartalet. Det er begrenset med parkeringsplasser, men beboere i De nye Grønlandskvartalene har forkjøpsrett ved overdragelser, så fremt parkeringsplassen ikke følger leiligheten ved overdragelsen. Dersom du ønsker plass, følg med på utlysninger.
Garasjen rengjøres en gang i året, gjerne på våren. Eiere og brukere av parkeringsplassene bes om å følge med på utlysninger og flytte bilen i forbindelse med rengjøring.

KABEL-TV
Sameiet har avtale med Telia som leverer kabel-tv tjenester, med muligheter for tillegg for bredbånd, telefoni og digital-tv på egen regning. Kabel-tv-leverandør har servicetelefon 21 54 54 54. For øvrig informasjon se: www.telia.no.Sameiet har ingen avtale om internett i sameiet.

Sameie Teaterkvartalet Bygg 12	**Vår ref.:**	482/31	**Fødselsdato eier:**	06.04.1978
Rubina Ranas gate 6	**Type:**	Eierseksjonssameie		
0190 OSLO	**Eiere:**	Ingrid Evensen		

Organisasjonsnr: 991 655 956

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

ADGANGSBRIKKER:
Adgangsbrikkene er levert av Oslo Låsservice as - Smalvollveien 61. 0667 Oslo - Telefon: 90 54 22 22 - e-post: post@oslolasservice.no og kan lages ved oppmøte eller bestilles gjennom OBF som har rekvisisjonsrett. Ved bestilling må det oppgis om det er ekstra brikker, eller erstatning av eksisterende brikke. Kun hjemmelshaver kan bestille adgangsbrikke. Etterlevering av brikker må man betale for.

Adgangsbrikker kan bestilles ved bruk av skjema på Oslo Låsservice sine hjemmesider: https://www.oslolasservice.no/bestill-adgangsbrikker

Seksjonseier får melding når nøkkelbrikken kan avhentes.
Det kreves legitimering før utlevering eller sending av adgangsbrikker.

SYSTEMNØKKEL:
Nøkler til leilighetsdøren bestilles hos OBF (Certego). Eier må oppgi nøkkelnummer ved bestilling. Leietaker må ha fullmakt fra hjemmelshaver.
POSTKASSE:
Nøkkelbrikke til postkasse ordnes via styreleder.
SIKRINGSSKAP:
Nøkler (type OLH) til sikringsskap kan fås i enhver nøkkelsliperbutikk.

POSTKASSESKILT
Stempelleverandøren
Trondheims veien 100
22 41 60 52
Si ifra at dere kommer fra Rubina Ranas gate, så vet de hvilken størrelse skiltet skal ha.
Stemplev@online.no

PARABOL
Styret har vedtatt at det ikke er tillatt å oppføre parabol. Det digitale bakkenettet vil gi/gir tilgang til alle kanaler. I tillegg til at parabol er «på vei ut», vil det bidra til en rotete fasade.

VAKTMESTER OG RENGJØRINGSTJENESTE
Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med Thomas Andersen AS.
Vaktmester Andersen: 22 38 92 92 (i arbeidstiden, 8-15).
Vaktmesteroppgavene er knyttet til daglig drift og løpende vedlikehold, men kun når det gjelder det bygningsmessige, inkl inngangene og søppelrom. Utenomhusarealene driftes og vedlikeholdes av DnG Vel. Garasjearealene driftes av Garasje sameiet.
Kun styret kan bestille vaktmesterarbeid for sameiets regning, ellers må den enkelte dekke det selv.
Sameiet har avtale om rengjøringstjeneste med Teamclean AS.
Rengjøringen skjer 1 gang pr. uke i oppganger og annet fellesareal pluss 1 gang ekstra i inngangsparti og heiser.
Det utføres i tillegg en hovedrengjøring med boning av fellesarealene etter behov.

VARMTVANNSMÅLERE / RADIATORMÅLERE
Sameiet har avtale med ISTA om måling av fjernvarmeforbruk i de enkelte leiligheter. Avlesning skjer én gang i året, hvor innbetalt akontobeløp på fjernvarme avregnes mot målt forbruk.
ISTA har egne nettsider hvor den enkelte seksjonseier kan følge med på sitt eget forbruk: www.istaonline.no. Seksjonseiere som ønsker tilgang til dette bes ta kontakt med ISTA direkte på epost firmapost@ista.no
Varmemålerne er seksjonseiers ansvar. Hvis det blir fjernet eller ødelagt en varmemåler på en radiator så blir seksjonseier belastet alle utgiftene ved dette.

CONTAINER
DnG Vel sørger for at det blir utplassert en søppelcontainer første tirsdag i hver oddetallsmåned. Containeren blir utplassert i hhv. Rubina Ranas gate 14 og Mandalls gate 10-16. Styret oppfordrer beboerne til å bruke anledningen til å bli kvitt søppel slik at fellesarealene holdes fri.

VAKTHOLD
Sameiet har avtale med Proff Security AS. Alle beboere/eiere kan ringe dem på tlf 40 10 23 33 for å melde saker som f.eks. høy musikk hos naboen eller uvedkommende i kjelleren.

VEGGVENTILER
Styret anbefaler seksjonseierne om å jevnlig skifte filter i veggventilene i leilighetene. Filteret heter Pollenfilter Fresh 90, og fås kjøpt hos Comfort Bryn AS, Østensjøveien 60 (T-bane til Brynseng).

SKADEDYR
Forsikrings avtalen med forsikringsselskapet Fremtind Forsikring AS under polisenummer 20598973, som omfatter bl.a. utbrudd av veggdyr og kakerlakker. Seksjonseier kun betaler en egenandel på kr 5000,- pr utbrudd, noe som er under en fjerdedel av de totale saneringskostnadene. Dersom du har mistanke om utbrudd av skadedyr i din leilighet, meld fra til styret snarest mulig.

MARKISER
Lunex / Markisemannen er valgt som leverandør til samtlige bygg som er innflyttet.
Beboerne har anledning til å montere markiser med eller uten rett kappe i fargen Sandatex 52 (kaffe latte) samme som næringslokaler.

Sameie Teaterkvartalet Bygg 12	**Vår ref.:**	482/31	**Fødselsdato eier:**	06.04.1978
Rubina Ranas gate 6	**Type:**	Eierseksjonssameie		
0190 OSLO	**Eiere:**	Ingrid Evensen		

Organisasjonsnr: 991 655 956

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

BRANNSIKRING
I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og brannsyn er det vedtatt at alle boliger skal ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller husbrannslange. Det er den enkelte eiers ansvar å anskaffe, montere og kontrollere utstyret.
Sameiet er ansvarlig innen fellesområder.

BALKONGER OG TERRASSER
Eventuelle endringer må man altid søke styret om.
Vesentlige endringer ansees som fasadeendring og må i tillegg søkes om tillatelse fra Plan og Bygningsetaten.

LEIETAKERE
På grunn av stor andel utleie i sameiet, ber styret om at leietakere meldes inn til OBF på firmapost@obf.no. Eier belastes et administrasjonsgebyr på kr 350 ink mva + fakturagebyr (kan viderefaktureres leietaker). Ved registrering sender OBF vedtekter, husordensregler og siste årsmøtedokumenter til leietaker og styret gis tilgang til å sende ut informasjon til leietakerne. Ved registrering hos OBF skal utleier oppgi leietakers navn, kontaktinfo og info om leieforholdets start og slutt.

VEDLIKEHOLD
Vedlikehold av hovedvannkranen (i taket på badet i leiligheten), må gjøres 1 gang i året. Dette gjøres ved å åpne og så lukke kranen. Hvis dette ikke gjøres så kan kranen bli vanskelig å stenge på sikt og det kan da medføre lekkasje.
Det vises til årsmelding for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

Annen informasjon:

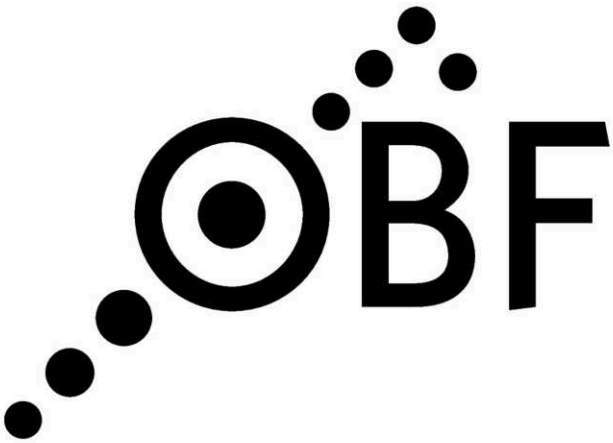
Sameie Teaterkvartalet Bygg 12

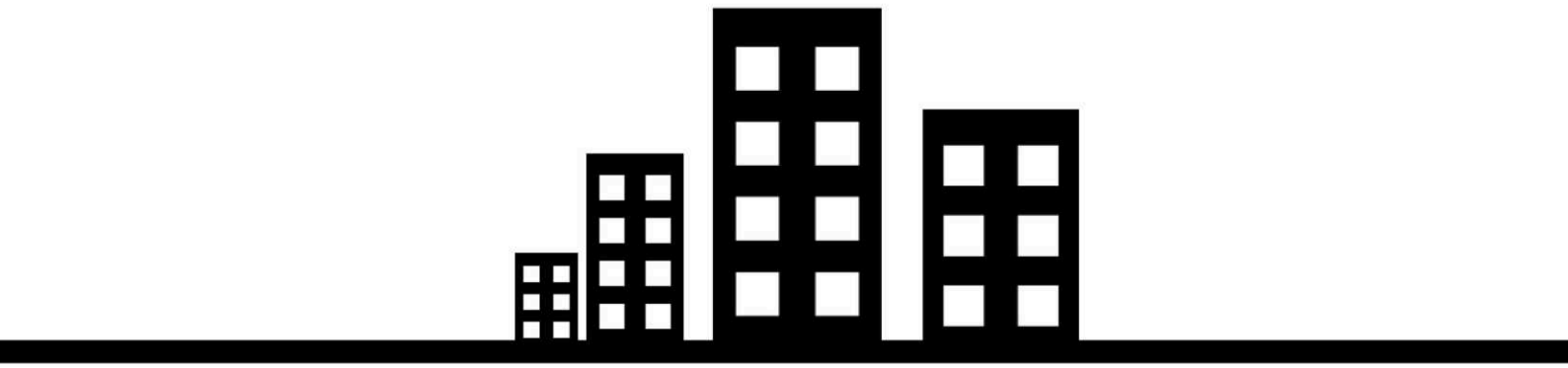
årsmøte 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Onsdag 19.03.2025, kl 19:00

Sted: Teams


OBF



Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til styretbygg12@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2025 i Sameie Teaterkvartalet Bygg 12 onsdag 19.03.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at årsmøtet skal avholdes på Teams.

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Tilgang til møtet:

Tilgang via egen smarttelefon eller datamaskin ved å bruke denne linken: **Bli med i møtet nå**

Møte-ID: 376 894 666 191

Passord: 9jY6st9v

Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter
- Møtedeltagerne settes automatisk på «mute» ved møteoppstart. Ved innringing per telefon tast *6 for lydløs/ikke lydløs.

Årsmøte i Sameie Teaterkvartalet Bygg 12

Onsdag 19.03.2025, kl 19:00

digitalt

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameie Teaterkvartalet Bygg 12

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 82 000,-

4. Valg av tillitsvalgte

4.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder Bettina Eilertsen er ikke på valg.

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Ingrid Evensen (stiller til gjenvalg)

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Kan Min Lin

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Anne Lindberg og Jørgen Amos Kruse stiller til gjenvalg.

4.4 Valg av representant i DNG for 1 år

Representant skal representere Bygg 12 i årsmøtene til DNG Garasjesameie, DNG Vel og DNG Fjernvarme II.

Forslag til vedtak: Styreleder gis fullmakt til å representere sameiet i årsmøtene til De Nye Grønlandskvartalene Vel, De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie og Driftssameiet DNG Fjernvarme II.

5. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 07.03.2025

Styret i Sameie Teaterkvartalet Bygg 12

Styreleder, Bettina Eilertsen
Styremedlem, Ingrid Evensen
Styremedlem, Kan Min Lin
Varamedlem, Jørgen Amos Kruse
Varamedlem, Anne Lindberg

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Sameie Teaterkvartalet Bygg 12

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Bettina Eilertsen
Styremedlem, Ingrid Evensen
Styremedlem, Kan Min Lin
Varamedlem, Jørgen Amos Kruse
Varamedlem, Anne Lindberg

Styret har bestått av 3 kvinner og ingen menn.

Styret kan kontaktes på styretbygg12@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Sameie Teaterkvartalet Bygg 12

Sameie Teaterkvartalet Bygg 12 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 991655956. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 52 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Vaktmester- og renholdstjeneste

Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med Thomas Andersen AS.

Vaktmester Andersen: 22 38 92 92 (i arbeidstiden, 8-15).

Vaktmesteroppgavene er knyttet til daglig drift og løpende vedlikehold, men kun når det gjelder det bygningsmessige, inkl inngangene og søppelrom. Utenomhusarealene driftes og vedlikeholdes av DnG Vel. Garasjearealene driftes av Garasje sameiet (dng.garasje@gmail.com). Kun styret kan bestille vaktmesterarbeid for sameiets regning, ellers må den enkelte dekke det selv.

Sameiet har avtale om rengjøringstjeneste med Teamclean AS. Rengjøringen skjer 1 gang pr. uke i oppganger og annet fellesareal pluss 1 gang ekstra i inngangsparti og heiser.

Det utføres i tillegg en hovedrengjøring med boning av fellesarealene etter behov

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet har avtale med Telia som leverer kabel-tv tjenester, med muligheter for tillegg for bredbånd på egen regning.

Kontakt: www.telia.no

Nøkler, skilt

Adgangsbrikkene er levert av Oslo Låsservice AS, Smalvollveien 61, 0667 Oslo, https://www.oslolasservice.no/. Ved bestilling må det oppgis om det er ekstra brikker, eller erstatning av eksisterende brikke. Kun hjemmelshaver kan bestille adgangsbrikke.

Husk å få blokkert brikke som er kommet på avveier. Dette av sikkerhets hensyn.

Brikker må hjemmelshaver betale for. Seksjonseier får melding når nøkkelbrikken kan hentes. Henting kan skje hos Oslo Låsservice AS, Smalvollveien 61, 0667 Oslo mot fremvisning av legitimasjon.

Til postkassene brukes samme nøkkelbrikke som til inngangsdøren. For å få den aktivert til postkassen kontakt styret på e-mail adresse styretbygg12@gmail.com.

Nøkler til leilighetsdøren bestilles hos OBF.

Nøkler (type OLH) til sikringsskap kan fås i enhver nøkkelsliperbutikk.

Postkasseskilt:

https://www.skiltservice.com/categories/system

Styret vil fjerne alle håndskrevne lapper på postkassene.

Også nei takk til reklame som ikke er i henhold til standarden.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Sameie Teaterkvartalet Bygg 12, plikter å sørge for

systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i år:

Fylles ut av styret

- Assemblin har testet brannvaslings systemet for felles arealene på sin årlige kontroll.

Beboere

Alle har et ansvar for å bidra og gjøre de det gjelder oppmerksomme på at det ikke er lov å røyke/drikke/leke på fellesarealene innendørs (ganger/trappehus/kjeller/inngangspartiet/heis).

Alle oppfordres til å ringe politiet hvis situasjonen gjør at det er påkrevd.

Alle oppfordres til å tipse politiet ved observasjoner i/rundt bygget/bakgården https://tips.politiet.no/app/oslo

Alle har et ansvar for å holde fellesarealene fri for gjenstander. Det er derfor ikke lov å ha private ting i fellesarealene slik som feks. barnevogner, søppel og annet.

Styret har anledning til å fjerne gjenstander uten varsel og for eiers regning.

Alle har et ansvar for å lukke døren til garasjen fra kjelleren vår.

Alle har et ansvar om å si ifra til naboer som ikke følger disse reglene. Har du sagt ifra til vedkommende og det ikke hjelper så er neste skritt å melde fra til styret.

Hundeeiere har et ansvar for å plukke opp etter hunden sin

Vakthold

Sameiet har avtale med Proff Security AS. Alle beboere/eiere kan ringe dem på tlf 40 10 23 33 for å melde saker som f.eks. høy musikk hos naboen eller uvedkommende i kjelleren.

Rørlegger

Styret bruker Holter VVS, tlf. 67 21 51 98 til rørleggerarbeider som angår fellesarealer/felleseie.

Kun styret kan bestille rørleggerarbeid for sameiets regning

Skadedyr

Forsikrings avtalen med forsikringsselskapet Fremtind Forsikring AS under polisenummer 20598973, som omfatter bl.a. utbrudd av veggdyr og kakerlakker.

Seksjonseier betaler kun en egenandel på kr 5000,- pr utbrudd, noe som er under en

fjerdedel av de totale saneringskostnadene.

Vi har hatt 0 tilfeller i 2024.

Dersom du har mistanke om utbrudd av skadedyr i din leilighet, meld fra til styret (styretbygg12@gmail.com) snarest mulig.

Bodområde

Bodene har man kun bruksrett til.

Alle boder skal være låste. Dette for å hindre uvedkommende i å bruke bodene som feks til å slenge fra seg søppel.

Styret kan sette på lås på åpne boder. Den som har bruksrett til boden må da kontakte styret (styretbygg12@gmail.com) får å få tilgang.

Balkonger og terasser

Eventuelle endringer må man alltid søke styret om.

Vesentlige endringer anses som fasadeendring som krever 2/3-flertall i årsmøtet, samt tillatelse fra Plan og Bygningsetaten.

Markiser, persienner og screening

Lunex / Markisemannen er valgt som leverandør til samtlige bygg som er innflyttet. Beboerne har anledning til å montere markiser med eller uten rett kappe i fargen grønn (dukfarge 5407/5). Det er en del tilvalg på motor etc. men det blir spesifisert av tilbudet som kommer. For de små vinduene tillater styret screening. Persienner og markiser er ikke tillatt over små vinduer

Hovedvannkran

Vedlikehold av hovedvannkranen (i taket på badet i leiligheten), må gjøres 1 gang i året. Dette gjøres ved å åpne og så lukke kranen. Hvis dette ikke gjøres kan kranen bli vanskelig å stenge på sikt og det kan da medføre lekkasje.

Varmtvannsmålere/radiatormålere

Sameiet har avtale med ISTA om måling av fjernvarmeforbruk i de enkelte leiligheter. Avlesning skjer én gang i året, hvor innbetalt akontobeløp på fjernvarme avregnes mot målt forbruk.

ISTA har egne nettsider hvor den enkelte seksjonseier kan følge med på sitt eget forbruk: www.istaonline.no. Seksjonseiere som ønsker tilgang til dette bes ta kontakt med ISTA direkte på e-post firmapost@ista.no.

Varmemålerne er seksjonseiers ansvar. Hvis det blir fjernet eller ødelagt en varmemåler på en radiator så blir seksjonseier belastet alle utgiftene ved dette

Veggventiler/Kjøkkenvifte

Styret anbefaler seksjonseierne om å jevnlig skifte filter i veggventilene i leilighetene. Filteret heter Pollenfilter Fresh 90, og fås kjøpt hos feks. Comfort Bryn AS, Østensjøveien 60 (T-bane til Brynseng).

Ventilator for sentral ventilasjon skal være passiv.

Ikke kullfilter eller med integrert motor. Skal være uten motor.

Røroshetta er en mulig leverandør. Konsekvensene ved å ikke å ha riktig type ventilator kan før til dårlig inneklima og bli ødelagt.

Eventuelle kostnader for feil ventilator har styret muligheten til å fakturere den enkelte sameier.

Søpplecontainer

DnG Vel sørger for at det blir utplassert en restavfallscontainer flere ganger per år. Det blir hengt opp tidspunkt i inngangspartiet. Containeren blir utplassert i hhv. Rubina Ranas gate 14 og Mandalls gate 10-16. Styret oppfordrer beboerne til å benytte containerne til å bli kvitt avfall slik at fellesarealene holdes fri. Det er dessverre en del som kastes feil. Det vi særlig ser er at det havner elektrisk avfall, eller farlig avfall i containerne. Det ilegges vi store ekstragebyrer for. For elektrisk avfall har vi egne containere.

Hver uke har bydelen en mobli minigjenbruksstasjon på Helga Helgesens plass (ved Coop Extra) mandager mellom 16:00 og 17:30.

For info om sortering ellers henvises det til renovasjonsetatens sorteringsguide og deres nettside om hvordan kildesortere i Oslo.

Det er kun poser med matavfall, plastavfall og restavfall som skal kastes i beholderne i søppelrommet. Inventar og ting skal ikke hensettes her. Maling, løsemidler, bildekk, bygningsavfall og hageavfall skal ikke kastes i container. Dette er spesialavfall som skal leveres på gjenbruksstasjon. Merk at det ikke er tillatt å benytte sorte avfallssekker til avfall i Oslo kommune, kun gjennomsiktige sekker er tillatt.

Det er ikke lov å kaste klær i restsøppla fra Januar 2025.

Utenomhusarealer

Utenomhusarealene eies og driftes av DnG Vel. I den utstrekning styret mottar henvendelser som vedrører dette, blir det videreformidlet styret i vellet

Parkering

Sameiet har ingen parkeringsplasser. Beboere som ønsker parkeringsplass henvises til det underjordiske garasjeanlegget under Teaterkvartalet. Det er begrenset med parkeringsplasser, men beboere i De nye Grønlandskvartalene har forkjøpsrett ved overdragelser, så fremt parkeringsplassen ikke følger leiligheten ved overdragelsen. Dersom du ønsker plass, følg med på utlysninger. Disse henges opp av selgere på oppslagstavlen.

Garasjen rengjøres en gang i året, gjerne på våren. Eiere og brukere av parkeringsplassene bes om å følge med på utlysninger og flytte bilen i forbindelse med rengjøring.

E-mail: dng.garasje@gmail.co

Forsikring

Eiendommen til Sameie Teaterkvartalet Bygg 12 er forsikret i Protector Forsikring ASA og har polisenummer 3160696.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 2 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

Sameiets bygningsmasse er fra 2007 og har begynt å kreve noe vedlikehold. Styret følger i hovedsak de vedlikeholdssykluser som er anbefalt i FDV utarbeidet av utbyggers entreprenør. Vedlikeholdsarbeidet pågår kontinuerlig, og vaktmesterne er viktige i dette arbeidet. Det er også viktig at beboerne melder fra om feil og mangler.

2024

-Storvask med boning av fellesarealene.
-Koordinert i samarbeide med DNG Garasje opprydding/tørking/tetting etter vannproblemer fra utsiden.

2023

• Byttet til LED lys og bevegelsessensorer i alle etasjene og begge trappeoppgangene.

• Montert tidsur for å begrense strømforbruket på varmekabler til takrennene.

• Byttet ut kamera i kjeller til type med bedre oppløsning Koblet kamera opp på internett slik at Proff Security får dette direkte opp i vaktsentralen deres

• Koblet opp kamera mot app slik at styre kan følge med på kamera fra sin telefon

- Måtte dessverre automatikk for døråpning igjen pga av stadig hærverk.

2022

• Fått fjernet radiatoren ved postkassene.

• Malt inngangspartiet

• Byttet varmekabler i taknedløpene

2021

• Brannsikkerhet. Installert brannvarslings anlegg i fellesområdene.

• Byttet til LED lys og bevegelsessensorer i kjelleområdene.

• Byttet postkasser

2020

• Installert automatikk for døråpning

2019

- Byttet utvedig tak for ingangspartiet.Fått utebelysning ved inngangpartiet.
- Fått ekstra beslag på dørene til bodområdene

2018

- Renset ventilasjonsanlegget
- Byttet calling-anlegg

2017

- Installert kameraer og startet vakthold

2015

- Installering at nøkkelkortsystem fra Nordic Security AS (Nå Oslo låsservice)
- Utvendig maling av hele bygget/vinduer

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinært årsmøte har styret håndtert alt via e-mail.

Styret har i perioden hatt fokus på:

-Storvask med boning av fellesarealene.
-Kordinert i samarbeide med DNG Garasje opprydding/tørking/tetting etter vannproblemer fra utsiden.

-Spare penger til fremtidig vedlikehold som heiser/maling/annet.

-Vi har slitt med/sliter med flere utleieleigheter hvor leietakerne dessverre ikke følger normal bruk av leilighet/fellesarealer.

Det er ikke slik at styret bare kan få kastet ut leietakere. Alle er medansvarlig å få bukt med slike problemer.

-Styret må få skriftlig klage via styretbygg12@gmail.com ved alle former for klage, dersom det er ønskelig at styret gjør noe med problemet.

-Alle kan ringe til Protegit vaktselskap på tlf 23 62 62 62 dersom det skulle være nødvendig å varsle om husbråk eller tilsvarende.

-Alle kan tipse politiet på deres nettside: https://tips.politiet.no/app/oslo dersom dette er nødvendig.

05.03.2025

Godkjent elektronisk av styret i Sameie Teaterkvartalet Bygg 12

Årsmeldingen er godkjent av styret 05.03.2025

ÅRSREGNSKAP

2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 981 650	1 960 671	1 981 159	2 778 486
Sum		**1 981 650**	**1 960 671**	**1 981 159**	**2 778 486**
Sum		**1 981 650**	**1 960 671**	**1 981 159**	**2 778 486**
Kostnader					
Forretningsførsel og revisjon	2	128 510	119 462	134 416	138 500
Lønn og honorarer	3	90 139	90 139	90 139	93 140
Vedlikehold	4	305 961	397 022	200 000	233 000
Eksterne tjenester	5	488 752	434 844	523 606	575 000
Kabel-tv og bredbånd		226 508	218 957	217 776	226 934
Forsikring		75 259	64 143	68 000	75 000
Kommunale avgifter		532 356	462 228	529 500	590 000
Brensel og strøm		63 166	116 416	110 000	120 000
Andre driftsutgifter	6	24 578	18 908	25 000	25 000
Sum		**1 935 230**	**1 922 119**	**1 898 437**	**2 076 574**
Driftsresultat		**46 420**	**38 552**	**82 722**	**701 912**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	32 171	14 078	0	0
Rentekostnad	8	-390	-673	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**31 781**	**13 405**	**0**	**0**
Årsresultat	**9**	**78 201**	**51 957**	**82 722**	**701 912**
Budsjettmessige poster					
Endring i disponible midler	**9**	**78 201**	**51 957**	**82 722**	**701 912**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		4 284	8 458
Forskuddsbetalte kostnader	10	295 514	332 241
Avregningskonti beboere		442 361	578 435
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		971 528	562 251
Innestående på særvilkår		23 418	22 619
Sum omløpsmidler		**1 737 104**	**1 504 003**
SUM EIENDELER		**1 737 104**	**1 504 003**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		602 992	551 035
Årets resultat	9	78 201	51 957
Sum egenkapital		**681 193**	**602 992**
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		8 721	3 899
Gjeld til forvaltningsklient		0	-49
Leverandørgjeld		221 554	91 197
Annen kortsiktig gjeld		825 637	805 965
Sum kortsiktig gjeld		**1 055 912**	**901 011**
Sum gjeld		**1 055 912**	**901 011**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 737 104**	**1 504 003**

Oslo 31.12.24
Styret i Sameie Teaterkvartalet Bygg 12

Sted:_____, dato:_____

Bettina Eilertsen Styreleder	Kan Min Lin Styremedlem	Ingrid Evensen Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3205 Styreportal inntekter	0	350	0	0
3211 Honorar ligningsoppgaver	0	13 800	0	0
3296 Inntekter Porto	0	4 607	0	0
3600 Inntekter felleskostnader	1 763 304	1 728 768	1 763 383	1 851 552
3612 Inntekt kabel-tv	217 776	212 576	217 776	226 934
3617 Fjernvarmetillegg	0	0	0	700 000
3690 Andre inntekter	570	570	0	0
Sum	**1 981 650**	**1 960 671**	**1 981 159**	**2 778 486**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	6 014	10 286	10 750	8 500
Forretningsførerhonorar	87 510	86 220	89 666	90 000
Annen regnskapsførsel	34 986	22 956	34 000	40 000
Sum	**128 510**	**119 462**	**134 416**	**138 500**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	79 000	79 000	79 000	82 000
Arbeidsgiveravgift	11 139	11 139	11 139	11 140
Sum	**90 139**	**90 139**	**90 139**	**93 140**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024. Sameiet har ingen ansatte og er følgelig ikke pliktig til å ha OTP.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	19 631	354 524	200 000	233 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	270 242	31 986	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	6 050	0	0	0
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	10 038	10 511	0	0
Sum	**305 961**	**397 022**	**200 000**	**233 000**

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6300 Andel felleskostnader	73 290	74 285	79 443	100 000
6330 Vaktmestertjenester	73 374	72 792	83 200	85 000
6360 Renhold	204 150	132 600	140 400	200 000
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	137 938	155 168	220 563	190 000
Sum	**488 752**	**434 844**	**523 606**	**575 000**

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	1 136	0	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	0	-4 234	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	4 607	5 708	0	0
7400 Kontingent HL	3 100	2 900	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	0	7 189	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	4 162	6 209	0	0
7790 Andre driftskostnader	12 709	0	25 000	25 000
Sum	**24 578**	**18 908**	**25 000**	**25 000**

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	30 342	14 078	0	0
8059 Andre renteinntekter	1 829	0	0	0
Sum	**32 171**	**14 078**	**0**	**0**

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8159 Andre rentekostnader	-390	-673	0	0
Sum	**390**	**673**	**0**	**0**

Note 9 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	**602 992**	**551 035**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	78 201	51 957
B. Årets endring i disponible midler	**78 201**	**51 957**
C. Disponible midler 31.12	**681 193**	**602 992**

Note 10 - Forskuddsbetalte kostnader

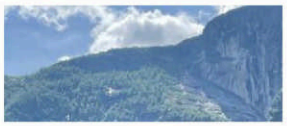
	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	63 236	65 699
1749 Forskuddsbetalte kostnader	232 278	266 542
Sum	**295 514**	**332 241**

Resultat og balanse med noter for Sameie Teaterkvartalet Bygg 12.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameie Teaterkvartalet Bygg 12

Styreleder	Bettina Eilertsen (sign.)	05.03.2025
Styremedlem	Ingrid Evensen (sign.)	05.03.2025
Styremedlem	Kan Min Lin (sign.)	05.03.2025



Til årsmøtet i **Sameiet Teaterkvartelet Bygg 12**

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert **Sameiet Teaterkvartelet Bygg 12** sitt årsregnskap som viser et **overskudd** på **NOK 78 201.** Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet,

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av styrets årsberetning. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese styrets årsberetning. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom styrets årsberetning 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.

Document ID: 3e60c43d-3eef-43c9-ae56-82142ea33524

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Aurland, 5.mars 2025
Blåberg AS

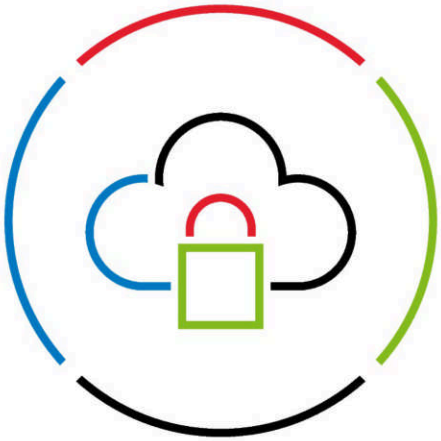
Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Document ID: 3e60c43d-3eef-43c9-ae56-82142ea33524

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Fjordsenteret Onstadvegen 25, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS.
The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:
https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation

Validate document file:
https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation

Wolters Kluwer

Document ID: 3e60c43d-3eef-43c9-ae56-82142ea33524

2025-03-05 19:59:45 UTC+00:00

Steinar Arild Loven

bankID

NO BankID - 3671e1c1-3869-478b-9803-212a0cccb0da

Document ID: 3e60c43d-3eef-43c9-ae56-82142ea33524

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameie Teaterkvartalet Bygg 12 onsdag 19.03.2025 kl. 19:00 - digitalt .

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameie Teaterkvartalet Bygg 12

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Anette Cecilie Johnsen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 6 seksjonseiere og 0 representert med fullmakt, til sammen 6 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Anette Cecilie Johnsen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Bettina Eilertsen valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2024

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets overskudd ble besluttet overført til opptjent egenkapital.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering. Det ble gjort oppmerksom på at det er budsjettert med et for høyt overskudd da inntekter til fjernvarme motregnes utgiftene til fjernvarme som ikke knytter seg til fellesareal. Utgiftene er imidlertid ikke hensyntatt i budsjettet. Reelt forventet overskudd er kr 1 912.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 82 000,-

4. Valg av tillitsvalgte

4.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:
Styreleder Bettina Eilertsen er ikke på valg.

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Ingrid Evensen (stiller til gjenvalg)

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Kan Min Lin

Vedtak:
Ingrid Evensen ble valgt for 2 år.

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Anne Lindberg og Jørgen Amos Kruse stiller til gjenvalg.

Vedtak:
Anne Lindberg og Jørgen Amos Kruse ble valgt for 1 år.

4.4 Valg av representant i DNG for 1 år

Representant skal representere Bygg 12 i årsmøtene til DNG Garasjesameie, DNG Vel og DNG Fjernvarme II.

Vedtak:

Styreleder gis fullmakt til å representere sameiet i årsmøtene til De Nye Grønlandskvartalene Vel, De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie og Driftssameiet DNG Fjernvarme II.

5. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon

Vedtak:

Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 19:27

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: Bettina Eilertsen 1 år igjen
- Styremedlem: Ingrid Evensen for 2 å
- Styremedlem: Kan Min Lin 1 år igjen
- Varamedlem: Anne Lindberg for 1 år
- Varamedlem: Jørgen Amos Kruse for 1 år

Protokoll for Sameie Teaterkvartalet Bygg 12

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anette Cecilie Johnsen (sign.)	19.03.2025
Protokollvitne	Bettina Eilertsen (sign.)	19.03.2025

VEDTEKTER
for
DE NYE GRØNLANDSKVARTALENE DRIFT (DNG Drift)
(tidligere omtalt DE NYE GRØNLANDSKVARTALENE VEL)
Vedtatt på årsmøte 17. juni 2010
Revidert den 2. mai 2024

1. Medlemmer

1.1 Medlemmer av De nye Grønlandskvartalene Drift (DNG Drift) er følgende eiendommer (heretter benevnt "medlemmene"):

Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie	Gnr 230 bnr 263	Mandalls gate 16-18
Teaterkvartalet Bygg 3 Sameie	Gnr 230 bnr 271	Platous gate 31-33
Mandalls gate 10 Sameie	Gnr 230 bnr 442	Mandalls gate 10
Sameie Teaterkvartalet Bygg 5	Gnr 230 bnr 449	Mandalls gate 12
Sameie Teaterkvartalet Bygg 6	Gnr 230 bnr 451	Mandalls gate 14
Sameie Teaterkvartalet Bygg 7	Gnr 230 bnr 321	Platous gate 29
Sameiet Teaterkvartalet Bygg 8	Gnr 230 bnr 440	Rubina Ranas gate 1 - 3
Borettslaget Teaterkvartalet Bygg 9	Gnr 230 bnr 441	Rubina Ranas gate 5
Borettslaget Teaterkvartalet Bygg 10	Gnr 230 bnr 450	Rubina Ranas gate 7
Rubina Ranas gate 9 Sameie	Gnr 230 bnr 452	Rubina Ranas gate 9
Sameiet Teaterkvartalet Bygg 12	Gnr 230 bnr 459	Rubina Ranas gate 6 - 8
Teaterkvartalet Bygg 13 Sameie	Gnr 230 bnr 460	Rubina Ranas gate 10 - 12
Teaterkvartalet Bygg 14 Sameie	Gnr 230 bnr 461	Rubina Ranas gate 14

Dette er medlemmer knyttet til byggeprosjektet De nye Grønlandskvartalene. I tillegg kan DNG Drift ta opp som medlemmer andre borettslag og sameier. Pr dags dato er tatt opp som medlemmer:

Borettslaget Mandalls gate 8	Gnr 230 bnr 187
Borettslaget Platous gate 27	Gnr 230 bnr 269
Sameiet Viva Grønland	Gnr 230 bnr 458

Den enkelte borettshaver/seksjonseier representeres i DNG Drift av sine borettslag/eierseksjonssameier, og den enkelte borettshaver/seksjonseier kan ikke selv være medlem av laget (DNG Drift).

2. Ansvarsområde

Ansvarsområdet for DNG Drift er medlemmenes samlede uteareal. Utearealer er de arealer som er angitt med gul farge på vedlagte kart som utgjør en del av lagets vedtekter.

Dertil omfatter ansvarsområdet særskilte arealer avmerket på plantegning som utgjør en del av lagets vedtekter.

* Trafo
* Hovedtavle
* Andre felles tekniske rom
* Veistrekning merket med rød farge

Alle de arealer som er nevnt under definisjonen ovenfor, både uteareal er og øvrige arealer, er i det videre benevnt "uteareal" som en samlebetegnelse.

Medlemmene er forpliktet til å overlate til DNG Drift å gjennomføre vedlikehold av medlemmenes samlede uteareal i samsvar med disse vedtekter, jfr. erklæring om bruk av uteareal som kan tingslyses på alle medlemmers eiendom. I tillegg skal DNG Drift levere driftstjenester til de av medlemmene som er en del av byggemassen i De nye Grønlandskvartalene, herunder også Borettslaget Mandalls gate 8, Borettslaget Platous gate 27 og Viva Grønland.

3. Formål

Formålet med disse vedtekter er å etablere en hensiktsmessig organisasjon for:

* Å sikre at eiendommenes samlede uteareal blir holdt ved like slik at alt fremstår som rent og i god stand, å slik at det kan utnyttes på en for medlemmene hensiktsmessig måte.
* Å sikre at utearealet har en god og effektiv driftsorganisasjon.
* Å sikre at kostnader til drift og vedlikehold fordeles på medlemmene i henhold til fastsatt fordelingsnøkkel.
* Å sikre alle medlemmene medbestemmelse over det samlede uteareal.

4. Lagets oppgaver

4.1 DNG Drift har rett og plikt til å gjennomføre vedlikehold/drift av medlemmenes samlede uteareal. DNG Drift treffer alle avgjørelser som naturlig hører sammen med denne oppgave.

4.2 Borettslaget Mandalls gate 8, Borettslaget Platous gate 27 og Viva Grønland er unntatt fra plikt til vedlikehold/drift så langt det gjelder nedenstående areal:
* Trafo
* Hovedtavle
* Andre felles tekniske rom

Denne bestemmelse kan ikke endres uten samtykke fra Borettslaget Mandalls gate 8, Borettslaget Platous gate 27 og Viva Grønland.

4.3 DNG Drift kan fastsette nærmere bruksregler for utearealet og kan også foreta omdisponeringer av areal så fremt dette ikke blir til vesentlig ulempe for noen av medlemmene. Slike regler skal kunngjøres på behørig måte for medlemmenes eiere og leietakere.

Unntatt fra DNG Drifts ansvarsområde er eksklusive bruksarealer tilliggende leiligheter/seksjoner som ligger på bakkeplan.

Uteareal som etter reguleringsplanen er tillagt barnehagedrift i bygg 13 kan i barnehagens åpningstid kun benyttes til dette formål. Utenom barnehagens åpningstid kan arealet fritt benyttes som lekeplass. Eier av seksjonen som benyttes til barnehagedrift er forpliktet til å sørge for at arealet er ryddet når barnehagen stenger. De øvrige brukere skal til enhver tid sørge for at arealet er tilsvarende ryddet når de forlater det.

Trelastlageret, betegnet gnr bnr , har i henhold til reguleringsbestemmelser rett til å benytte deler av utearealet.

For den rett til bruk nevnte eiendom har av utearealet, deltar eiendommen på lik linje med medlemmene av DNG Drift med kostnadsdekning etter den forholdsmessige bruk som gjøres. Trelastlageret er ikke medlem av DNG Drift.

5.0 Årsmøtet

5.1 DNG Drifts øverste organ er årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av april måned. Tid og sted bestemmes av styret og bekjentgjøres for medlemmene og samtlige møteberettigede innen en frist fastsatt av styret. Forslag til saker som skal tas opp på årsmøtet må være sendt styret innen den frist som styret bestemmer. Alle møteberettigede kan kreve saker tatt opp på årsmøtet. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet og årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp i innkallingen.

5.2 Møteberettigede er alle som har rett til å møte på medlemmenes generalforsamling eller sameiemøte. Stemmerett har bare medlemmene representert ved fullmektig. Hvert medlem har en stemme. Fullmakt fra medlemmene må fremlegges ved årsmøtets åpning.

5.3 Styreleder leder årsmøtet med mindre årsmøtet vedtar annet. Det velges en person til å undertegne protokollen. Protokoll fra årsmøtet med årsmøtets beslutninger sendes medlemmene.

5.4 Årsmøtets beslutninger fattes med alminnelig flertall hvis ikke annet er fastsatt i vedtektene. Ved stemmelikhet blir stemmen til styrets leder avgjørende. Dersom styrets leder ikke deltar i avstemningen, avgjøres saken ved loddtrekning.

5.5 Vedtak om å foreta nyanskaffelser, forbedringer m.v. når utgiftene til tiltaket er vesentlig og tiltaket ikke kan anses som alminnelig vedlikehold/drift, krever 2/3 av stemmene.

5.6 Avvikling av DNG Drift krever enstemmighet.

5.7 Årsmøtet behandler:

* Årsberetning
* Revidert regnskap
* Innkomne forslag
* Planer og budsjett for kommende år, herunder fastsettelse av medlemmenes bidrag

* Valg av styrets leder og nestleder
* Valg av revisor
* Fastsettelse av godtgjørelse for styrets medlemmer
* Fastsettelse av bruksregler i henhold til pkt 2.2.

5.8 Ekstraordinært årsmøte kan avholdes når styret finner det nødvendig, eller minst 2/3 av DNG Drifts medlemmer fremmer skriftlig krav om det overfor styret. Ekstraordinært årsmøte avvikles etter samme bestemmelser som ordinært årsmøte så langt disse regler passer.

6. Styret

6.1 DNG Drift ledes av et styre som består av styreleder, nestleder, en styrerepresentant og minst to varamedlemmer valgt blant medlemmene. Intet medlem kan ha mer enn en representant i styret. Styrets medlemmer skal ha varamedlemmer. Varamedlemmer velges i nummerrekkefølge. Styreleder oppnevnes for 2 år, nestleder oppnevnes for 1 år, og styrerepresentanten oppnevnes for 2 år. Varamedlemmer oppnevnes for 1 år av gangen. Navn på forslag til nye medlemmer av styret må være innsendt til sittende styre senest 14 dager før ordinært årsmøte. Styrets leder og nestleder velges blant styremedlemmene av årsmøtet.

6.2 Styret har den daglige ledelse av DNG Drift og skal iverksette årsmøtets vedtak. Innenfor rammene av årsmøtets vedtak og de økonomiske midler som står til DNG Drifts disposisjon bestemmer styret hvordan vedlikehold og drift skal organiseres og utføres. Styret kan herunder engasjere forretningsfører, vaktmester, vaktselskap og/eller annet personale til å utføre oppgavene.

6.3 Styret sørger for forsvarlig regnskapsførsel. Alle utbetalinger attesteres av to styremedlemmer før utbetaling.

6.4 Styret holder møte når leder eller et flertall av medlemmene krever det. Styremedlemmer og varamedlemmer har møterett til styremøtet. Styremedlemmer og varamedlemmer skal motta innkalling og referat til styremøter.

6.5 Styrets vedtak protokollføres. Protokoll undertegnes av de tilstedeværende medlemmer. Styrets protokoll gjøres kjent for medlemmene. Møteberettigede på årsmøtet har rett til innsyn i protokollen.

6.6 Styret treffer sine avgjørelser med alminnelig flertall blant de møtende. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av representantene, herunder leder eller nestleder, er til stede. Ved stemmelikhet blir stemmen til styrets leder avgjørende, og i hans/hennes fravær vil nestleders stemme ha tilsvarende betydning. Varamedlemmer har ikke stemmerett på styremøte dersom samtlige styremedlemmer møter.

6.7 Styret skal påse at det ikke legges hindringer i veien for at utearealet blir brukt i samsvar med formålet, slik at for eksempel lekearealer kan brukes til lek, veier til ferdsel etc.

6.8 DNG Drift skal ha forretningsfører. Styret ansetter/avsetter forretningsfører. Det skal bestrebes at DNG Drift har samme forretningsfører som et flertall av medlemmene.

6.9 Styret i DnG Garasjesameie kan utnevne én observatør i DNG Drift, vedkommende har møte- og talerett, men ikke stemmerett.

6.10 Styret må behandle alle skriftlige henvendelser som kommer så snart som mulig og ikke senere enn neste styremøte.

7. Fordeling av utgifter

7.2 DNG Drifts utgifter fordeles forholdsmessig etter antall boliger hos de enkelte medlemmer.

Borettslaget Mandalls gate 8, Borettslaget Platous gate 27 og Viva Grønland fritas for økonomisk forpliktelse for de arealer som særskilt er nevnt under pkt.4.2.

Denne bestemmelse kan ikke endres uten samtykke fra Borettslaget Mandalls gate 8, Borettslaget Platous gate 27 og Viva Grønland.

Medlemmene er forpliktet til å betale sine andeler av utgiftene i henhold til ovennevnte fordelingsnøkkel, og medlemmene er selv ansvarlig for å fordele sine andeler av utgiftene på medlemmenes egne leietakere/seksjonseiere.

7.3 Styret kan innkreve forskuddsvis betaling av utgiftene.

7.4 Dersom DNG Drift avvikles, skal innestående beløp på lagets konto, etter at alle lagets forpliktelser er oppgjort, benyttes til vedlikehold av uteareal, alternativt tilbakebetales medlemmene forholdsmessig etter det de har betalt inn. Avgjørelsen tas av årsmøtet.

8. Medlemmenes bruk av uteareal

8.1 Medlemmene, herunder deres beboere og besøkende, har rett til å ferdes på og til å bruke utearealet. Bruken skal skje hensynsfullt og i samsvar med formålet med arealet. Medlemmene må herunder respektere at det tilrettelegges for den bruk som naturlig kan/skal utøves på arealene, så som installering av lekeapparater og lignende.

9. Endringer av vedtektene mv

9.2 Endringer av vedtektene, herunder avvikling av ordningen med felles vedlikehold og ansvar for driftstjenester vedtas av årsmøtet med minst 2/3 av stemmene. Endringer i kostnadsfordelingen medlemmene i mellom, jf pkt 5.1, krever enstemmighet.

VEDTEKTER FOR

SAMEIET TEATERKVARTALET BYGG 12

Vedtatt på årsmøtet den 29. mai 2007, i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997.
Endret på årsmøtet den 3. juni 2020, i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65,
og på årsmøtet den 15. mars 2022, i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65.

§ 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiet Teaterkvartalet bygg 12 har forretningskontor i Oslo.

Sameiet består av 52 boligseksjoner i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst den 20.09.2007.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen med gnr. 230 og bnr. 459, Rubina Ranas gate 6 og 8 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier får skjøte på sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet/næringslokale som er knyttet til bruksenheten. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, enten som hoveddel eller tilleggsdel, er fellesarealer.

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som fastsetter seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

2.2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Eierseksjonsloven § 23 annet ledd lister opp unntak fra denne bestemmelsen.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over sin egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

2.4 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet med hoveddel og eventuell tinglyst tilleggsdel. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

2.5 Utleie

Korttidsutleie av hele seksjonen i mer enn 60 døgn er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende, jfr esl § 24.

2.6 Boder

Boder skal låses for å unngå at uvedkommende får tilgang, og i enkelte tilfeller fyller dem opp med søppel.

Er det ikke lås på boden(e) så kan styret sette på lås. Den som har bruksrett til boden må ta kontakt med styret for å få tilgang til låsen.

§ 3 FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøken. De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Utgifter til kabel-tv belastes den enkelte enhet med lik sum.

Styret kan med en måneds varsel regulere nivået på akontobeløpet og ved behov kreve inn ekstraordinære felleskostnader. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

Seksjonseierne hefter kun etter sin sameiebrøk overfor tredjemann for felleskostnadene. Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter at de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser jf. Eierseksjonslovens § 30.

§ 4 VEDLIKEHOLD OG HÆRVERK

4.1 Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

For vann- og avløpsledninger regnes vedlikeholdsplikten fra og med forgreinings-punktet inn til seksjonen og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

Det vises til eierseksjonsloven §§ 32 og 33 som definerer seksjonseiers og sameiets vedlikeholdsplikt nærmere.
Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Dersom seksjonseieren eller sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, kan henholdsvis seksjonseieren og sameiet bli erstatningsansvarlig for mangelfullt vedlikehold, se eierseksjonsloven §§ 34 og 35.

4.2 Hærverk

Styret kan kreve erstatning fra enkelte sameier som følge av mislighold av vedlikeholdsplikten eller forsettlig eller uaktsom skade på sameiets eiendeler i og utenfor leiligheten.

Eksempler på slikt mislighold eller skade kan være:

- Skade som følge av ødelagt eller fjernet varmemåler på radiator. Varmemålerne er seksjonseiers ansvar å vedlikeholde.
- Skade på inngangsdør
- Skade grunnet fjerning av radiator i strid med sameiets reglement
- Etablering av annen ventilator i kjøkkenvifte enn passiv. Det er ikke tillatt med kullfilter eller integrert motor.
- Etablering av boblebad på takterrasse. Takterrassene er ikke dimensjonert for vekten av boblebad. Det er ikke tillat å installere boblebad.

§ 5 VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av felleskostnadene.

§ 6 REGISTRERING

6.1 Registrering av seksjonseiere

Sameiets styre ved forretningsfører, skal underrettes om alle eierskifter.

Totalrestanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før overdragelse kan finne sted.

6.2 Utleie

Styret skal underrettes om utleieforhold. Seksjonseier skal opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn og om egen adresse i utleieperioden.

§ 7 STYRET

7.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med inntil to varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet for to år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Årsmøtet fastsetter eventuelt vederlag til styremedlemmene.

7.2 Styrets oppgaver, mindretallsvern og inhabilitet

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

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle

7.3 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede.

Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

§ 8. ÅRSMØTET

8.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.2 Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utløpet av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det.

8.3 Ekstraordinært årsmøte

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. Bestemmelsen i pkt 8.2 andre ledd gjelder tilsvarende for ekstraordinære møter, jf. eiersl. §§ 41-42.

8.4 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, 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 etter 8.2.

8.5 Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

a) behandle styrets eventuelle årsmelding

b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår

c) behandle eventuell revisjonsberetning

d) behandle budsjett

e) velge styremedlemmer.

Eventuell årsmelding, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige under årsmøtet.

8.6 Ledelse av årsmøtet

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

8.7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8.8 Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår av fullmakten. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseieren har også rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

8.9 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

8.10 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Årsmøtet kan beslutte at sameiet skal ha ordensregler. Ordensregler vedtas av årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner 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 at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

f) samtykke til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall jf. eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- og bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i felleskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

Tiltak etter g) som fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8.11 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

8.12 Protokoll fra årsmøtet

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§9. REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets (statsautorisert eller registrert) revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

§ 10. FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Forretningsfører sørger for innkreving av felleskostnader fra seksjonseierne og fører regnskap. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og felleskostnader, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten, herunder begjære tvangssalg jf. Vedtektenes punkt 11.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 11 MISLIGHOLD

11.1 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

11.2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

§ 12 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

§ 13 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 14 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eier-seksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET TEATERKVARTALET BYGG 12

Vedtatt på styremøte den 08.03.10

1. BRUK AV LEILIGHETEN

1.1 Generelt

Leiligheten skal kun brukes til beboelse.
Den skal ikke brukes til næringsvirksomhet og må ikke brukes slik at andre påføres sjenerende støy eller ulempe.

1.2 Støy

Volumet på TV, radio eller musikkanlegg må ikke være så høyt at det sjenerer naboene. Bruk av musikkinstrumenter, elektrisk drill, vaskemaskin, støvsuger eller annen høylydt aktivitet er ikke tillatt mellom kl.20.00 og 08.00 på hverdager.
Kl 23.00 skal det være stille alle dager.
På lørdager etter kl 18.00 og helligdager skal det ikke forekomme arbeidsstøy.

1.3 Vasker og sluk

Fett, kaffegrut o.a. som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask eller sluk.
Kun toalettpapir skal kastes i toalettene.

1.4 Frostskader

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser, spesielt i kuldeperioder hvor radiatorer *aldri* skal skrus helt av.
Sameieren er ansvarlig for skader på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming e.l.

1.5 Lekkasjer, stoppekraner og radiatorer

Stoppekranen til vannet i hver enkelt leilighet sitter i taket på badet. Alle beboere plikter å gjøre seg kjent med dette.

1.6 Elektriske anlegg

Pga brannfaren må alle ledninger og apparater holdes i god stand.

1.7 Lufting

Lufting av leiligheten må bare skje gjennom vinduer eller egne inngangsdører, ikke gjennom døren til korridoren.
Unødvendig lufting om vinteren skal unngås da dette kan skade leiligheten og særs radiatorene samt medføre økte energikostnader for sameiet.

1.8 Røykvarsler og brannslukningsutstyr

Den enkelte sameier og beboer er ansvarlig for installasjon av forskriftsmessig røykvarsler og brannslange samt nødvendig vedlikehold av disse.
Batterier på røykvarsler skal byttes minst en gang i året (1.desember).

1.9 Bruk av balkong

Kulegrill skal ikke benyttes på balkongene.
Gass-/elektrisk grill kan tillates dersom det ikke er til sjenanse for naboer.

Blomsterkasser skal ikke henge på utsiden av balkongen da disse kan falle ned og forårsake stor skade.

1.10 Dugnad
Sameiere plikter å delta på dugnader dersom styret ser det nødvendig å innkalle til dette.

2 FREMLEIE AV LEILIGHETEN

2.1 Generelt
Melding om fremleie skal sendes styret iht. brannforskriften.

2.2 Ansvar
Sameieren har ansvar overfor sameiet for alle skader og ulemper som evt. påføres av leietaker, både ved utleie av hele eller deler av leiligheten. Sameier er også ansvarlig for at husordensregler blir introdusert til og overholdes av beboerne.

3. LEILIGHETEN UTVENDIG

3.1 Ensartet fasade
Balkonger, rekkverk o.l. skal kun males i standardiserte/godkjente farger.
Markiser må ha godkjent farge og mønster, og før montering skal skriftlig godkjenning søkes av styret.
Parabol, skilt o.l. er ikke tillatt, men festeanordning for flagg aksepteres.

3.2 Balkonggulv
Balkonggulv (særs i toppetasjene) må holdes såpass rene at unødvendig smuss ikke renner nedover i regnvær. Rengjøring skal ikke sjenere andre beboere.

4. BRUK AV FELLESAREALER INNVENDIG

4.1 Trappeoppganger og korridorer er rømningsveier
Det må ikke hensettes gjenstander i korridor eller trappegang, som f.eks. sykler, kjelker, ski og barnevogner. Disse må plasseres i bod eller ute.
Feilplasserte gjenstander kan fjernes for eiers regning og risiko.

4.2 Kjellerganger o.l.
Kjellerganger og andre fellesrom som ikke er disponert til lagringsformål skal ikke brukes til lagring.

4.3 Barns lek
Trappeoppganger, korridorer, heis, garasje, fellesrom og rom for tekniske anlegg skal ikke brukes av barn til lek.
Det skal ikke skrives/tegnes på vegger eller på annen måte gjøres skade på hus eller anlegg.

4.4 Avfall, tilsmusning
Det er ikke tillatt å kaste fra seg papir, sigarettstumper e.l. på eiendommens fellesarealer.

Søppelposer skal kun hensettes i egnet søppelrom og ikke oppbevares i fellesganger, på balkonger o.l.

Kostnader for forsøpling i fellesområder, herunder henstillelse av feil avfall i søppelrom o.l., belastes beboer iht. de timesatser og kostnader for øvrig som påbeløper ved fjerning.

4.5 Rengjøring eller tilsmussing
Ved tilsmussing i korridorer o.a. fellesområder skal den enkelte gjøre rent etter seg.

5. DØRER OG GARASJEPORT

5.1 Låsing av dører
Ytterdører, kjeller- og boddører skal alltid være låst slik at uvedkommende ikke slipper inn.

5.2 Elektriske tavler
Dørene til sikringsskapene skal alltid holdes låst.

5.3 Melding om defekte låser
Dersom dører eller porter ikke går i lås, må det gis beskjed til vaktmester eller styret umiddelbart.

6. TEKNISKE ANLEGG, SØPPELROM, GARASJER, UTVENDIG AREAL ETC.

6.1 Ventilasjonsanlegget
Utsugningsventilene - både i de enkelte leiligheter og fellesarealer - til bygningens ventilasjonsanlegg må ikke tettes igjen eller koples om. Dette kan føre til matlukt i naboleiligheter og i verste fall ødelegge ventilasjonsanlegget.

6.2 Lagring i bakgård
I forbindelse med dugnader kan styret forlange at sykler o.a. som oppbevares i bakgård skal merkes. Eierløse gjenstander vil kunne gis til loppemarked eller kastes.

6.3 Garasjeport
Påse at garasjeport lukkes ved inn- /utkjøring slik at uvedkommende ikke slippes inn.

6.4 Søppelrom
Søppelrommet skal holdes rent og ryddig og skal kun benyttes til ordinært husholdningsavfall og papir. Avfallet plasseres kun i søppelcontainerne.
Annet spesialavfall må andelseier/beboer selv sørge for å få transportert bort.

6.5 Vegetasjon og beplantning
Vegetasjon og beplantning må vernes. Man skal ikke tråkke over/oppholde seg i bed da dette skader beplantningen.
Unngå lufting av husdyr i bakgård for å minimere skader på gressplen og planter.

7. HUSDYRHOLD

7.1 Styret skal underrettes ved anskaffelse av dyr.

Dyrene skal skjøttes på forsvarlig måte og ikke være til sjenanse for øvrige beboere.
Ved klager avgjør styret om husdyrhold må opphøre.
Husdyr skal ikke etterlates alene i leilighetene.
Det er båndtvang på sameiets eiendom, og eier må påse at dyret ikke gjør fra seg på sameiets fellesareal. Dette skal i så fall fjernes umiddelbart.
Evt. skader påført av husdyr på sameiets eiendom eller den enkelte sameiers eiendom må erstattes av eier.

8. ANSVARSFORHOLD

Sameier er ansvarlig for skader på sameiets eiendom forårsaket ved uforsiktighet av sameier selv eller besøkende som sameier har gitt adgang til eiendommen.

9. AVTALEBRUDD

Beboerne må respektere husordensreglene.
Styret behandler skriftlige klager fra beboerne for evt. brudd på husordensregler.
Styret har fullmakt til å gi skriftlig advarsel til beboere, og alvorlige brudd på husordensregler kan medføre utkastelse fra borettslaget og tilhørende krav til salg av leiligheten.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Emilie Eckmann
RUBINA RANAS GATE 6

Dato: 03.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86527870
9030779

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.230 BNR. 459

Vi viser til bestilling av 20260303 for RUBINA RANAS GATE 6.

GNR. 230 BNR. 459

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 20.06.2007.

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

553 m²

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

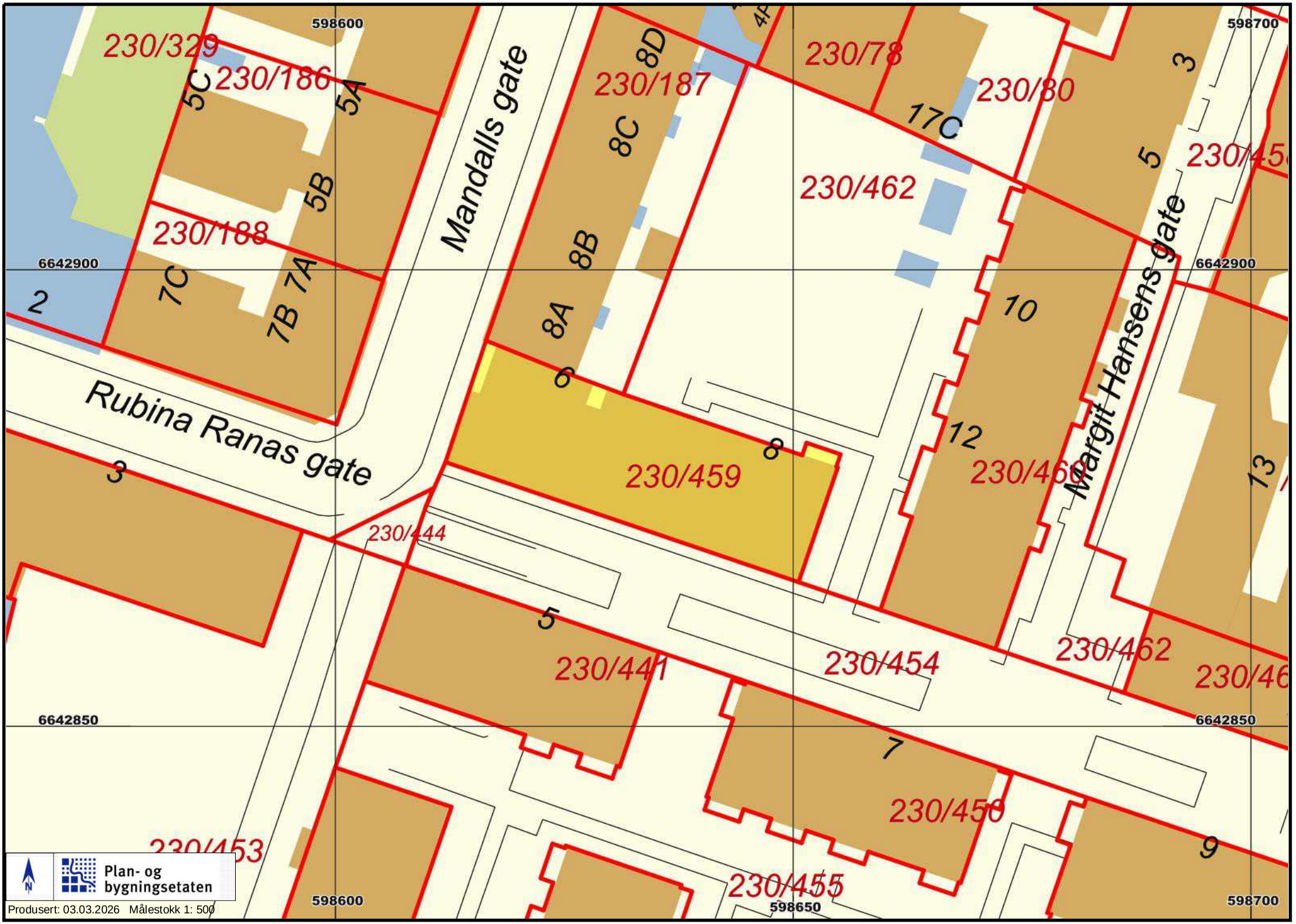
Målestokk= 1: 500.

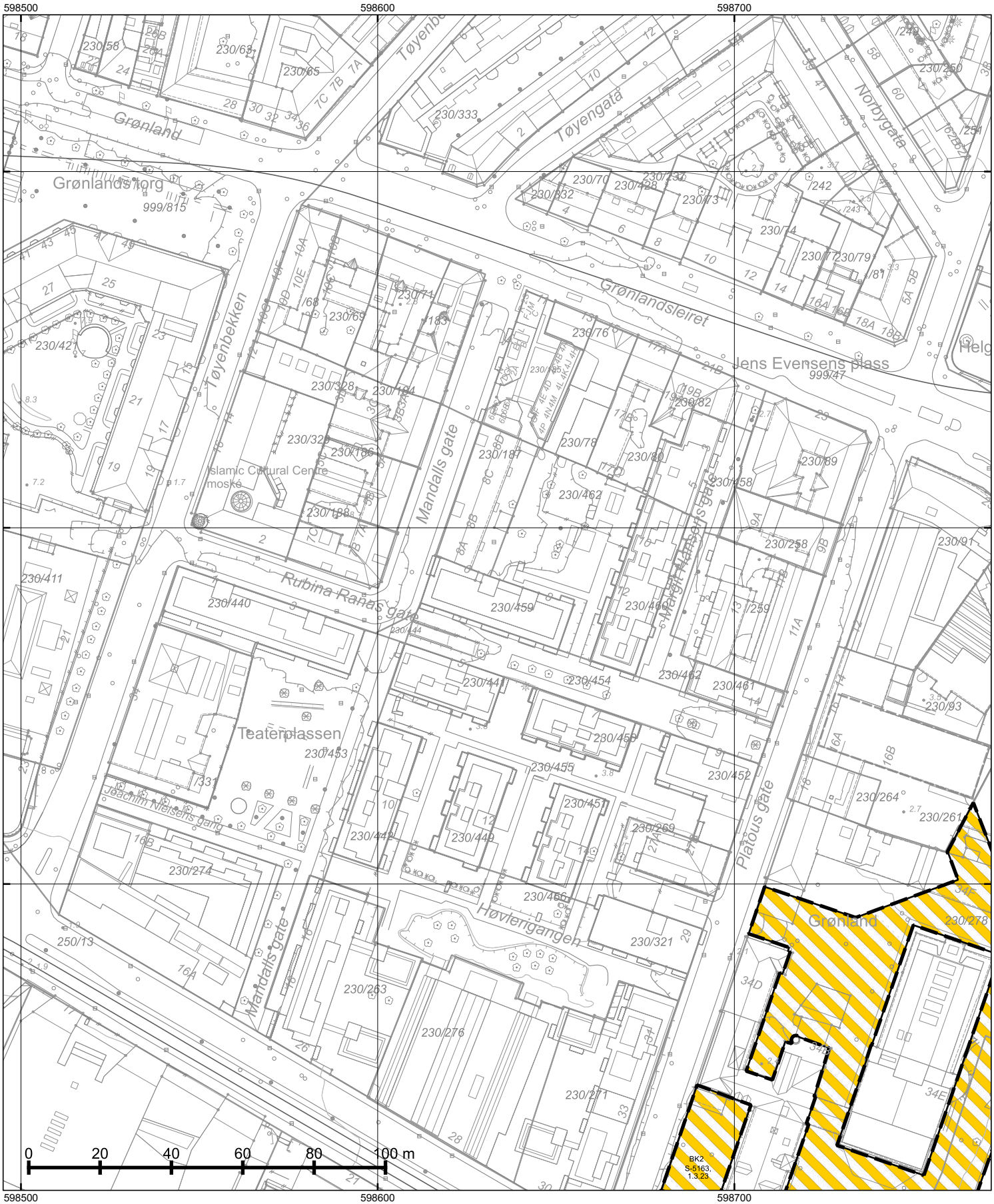
Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


230/329
230/186
230/187
230/78
230/80
230/462
230/188
230/459
230/444
230/441
230/454
230/462
230/450
230/455
230/453
Mandalls gate
Rubina Ranas gate
Margit Hansens gate
5C
5A
5B
8D
8C
8B
8A
7C
7B
7A
17C
10
12
6
8
5
7
9
3
2
598600
598700
598650
6642900
6642850
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 03.03.2026 Målestokk 1: 500



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

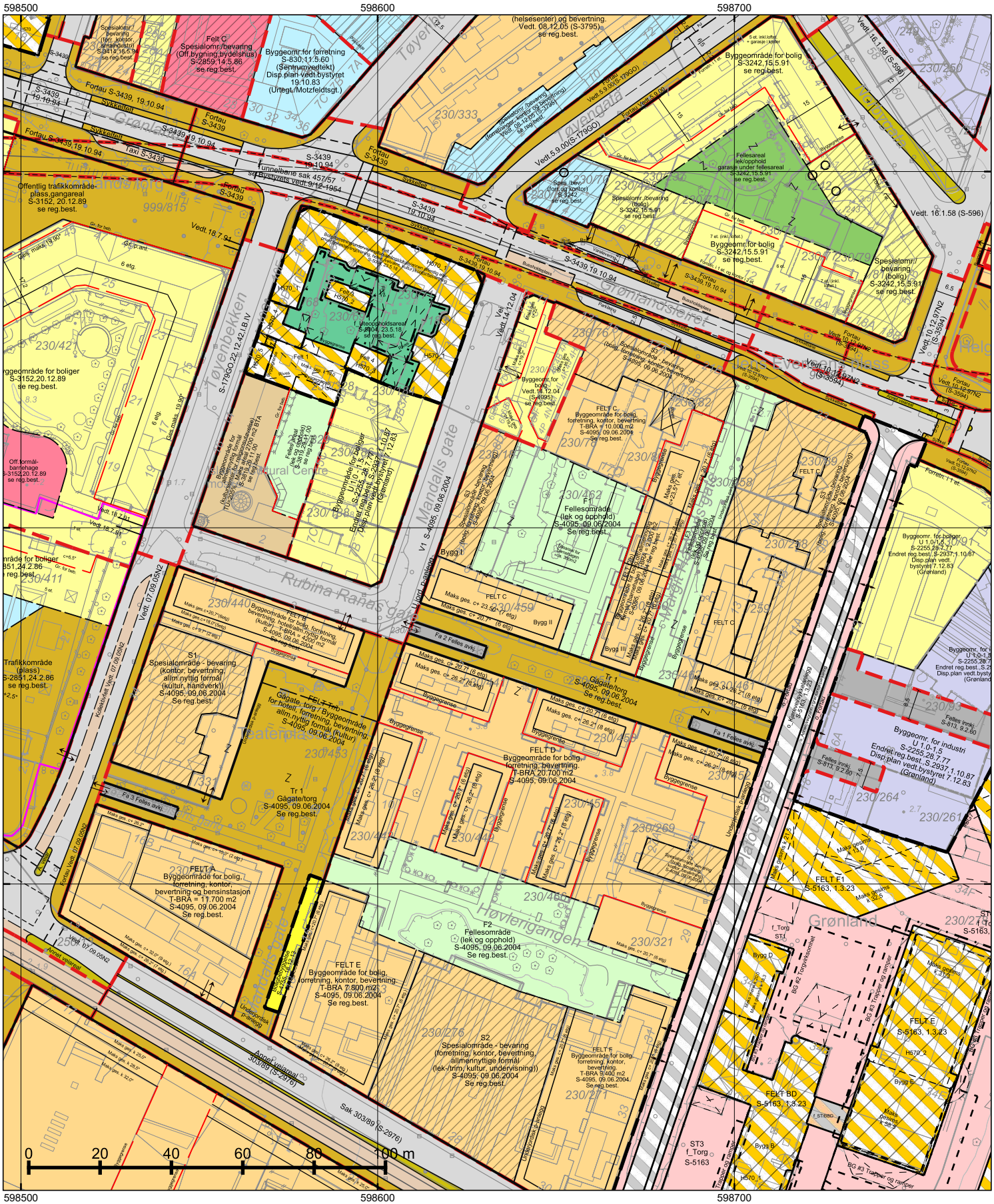
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 153957/ 86527870
Adresse: Rubina Ranas gate 6
Gnr/Bnr: 230/459
Deres ref.:
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

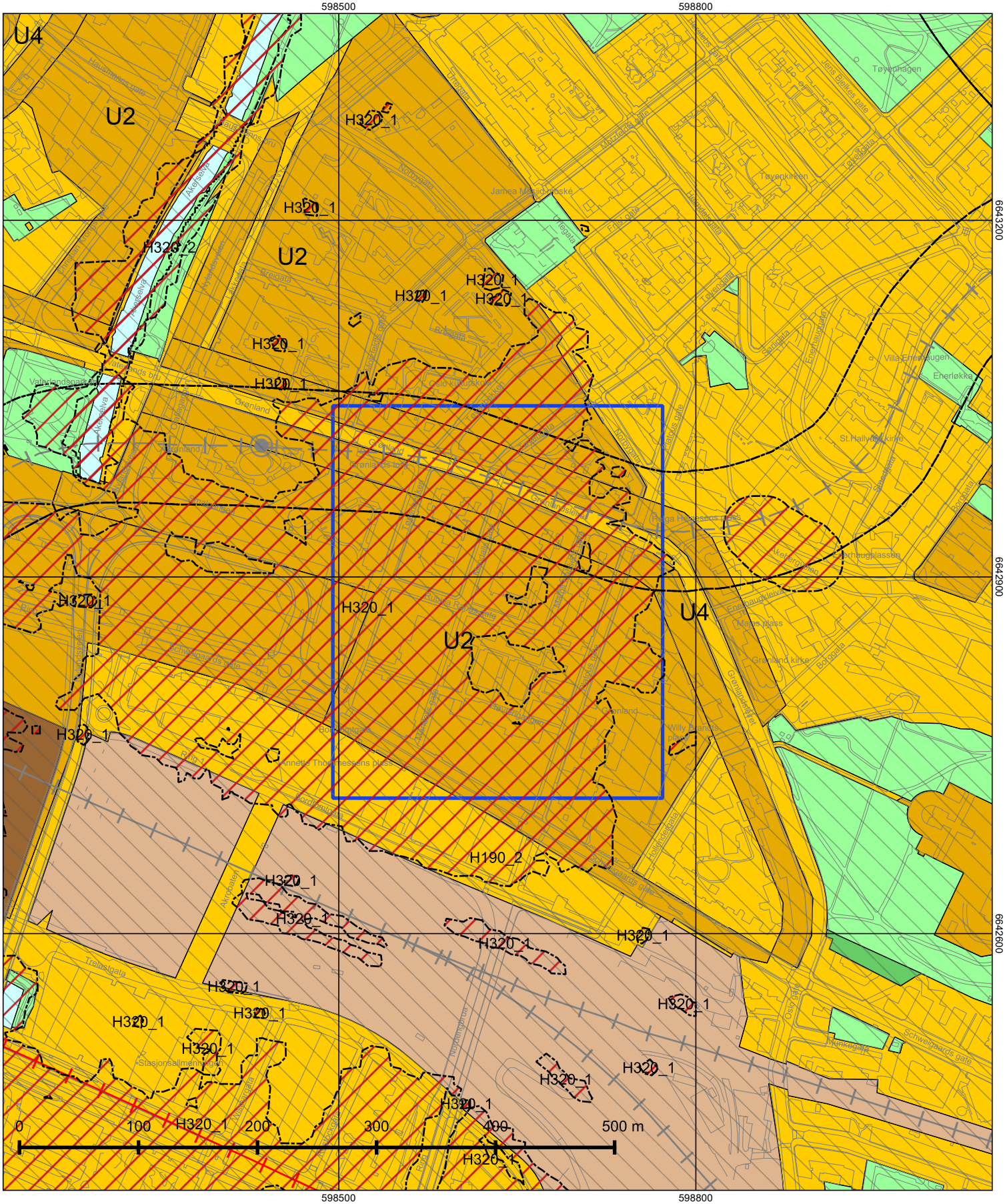
PlottID/Best.nr: 153957/ 86527870
Deres ref.:
Adresse: Rubina Ranas gate 6
Kommentar:
Gnr/Bnr: 230/459

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153957/86527870
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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: 02 APR. 2007

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200410313-172 Saksbeh: Britt Eikholt
Oppgis alltid ved henvendelse
Arkivkode: 531

Byggeplass:	SCHWEIGAARDS GATE 16	Eiendom:	230/274/0/0
Tiltakshaver:	De nye Grønlandskvartalene DA v/Pecunia AS	Adresse:	Olav V's gate 5, 0161 OSLO
Søker:	DARK Arkitekter AS	Adresse:	Drammensveien 130, 0277 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

BRUKSTILLATELSE - SCHWEIGAARDS GATE 16

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk.

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven, PBL § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Brukstillatelsen gjelder for:
☐ hele tiltaket.
☒ følgende deler av tiltaket:

- **Bygg 12, byggetrinn 3; Leiligheter inklusive fellesareal for trapp og heis, boder og parkeringsareal.**

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 30.11.07.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

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 områdeutvikling
Områdeplaner 1, Åpen by

Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: 26 FEB. 2010

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200410313-199 Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	SCHWEIGAARDS GATE 16	Eiendom:	230/274/0/0
Tiltakshaver:	De nye Grønlandskvartalene DA v/Pecunia AS	Adresse:	Olav V's gate 5, 0161 OSLO
Søker:	DARK Arkitekter AS	Adresse:	Drammensveien 130, 0277 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - SCHWEIGAARDS GATE 16

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

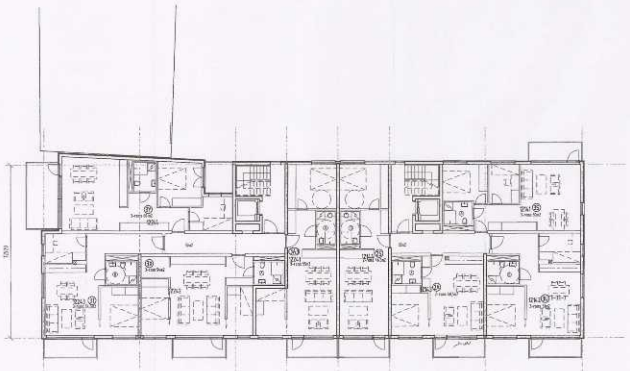
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

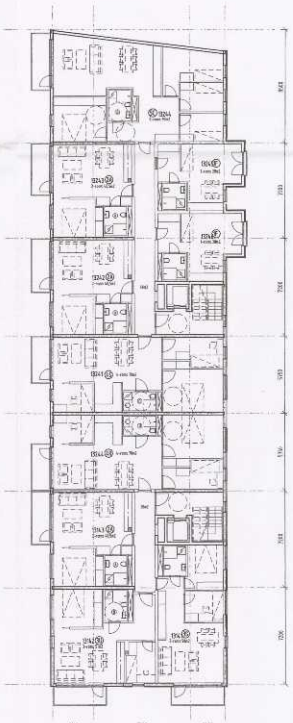
Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 4

Sigmund Omang
enhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler





INDEX	DATO	TEKST	TEGN.	KON.
C	15.03.05	STATUS: SØKNAD OM ENDRING AV TILLATELSE 2	BE	
B	18.02.05	REVIDERT TEGNING	MH	
A	10.02.05	ETABLERT.	JW	

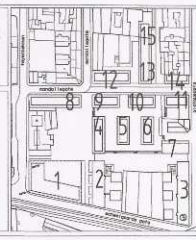
SKALA: 1:200

TEGNINGS NR: A300.11040

INDEX: C

INNHOLD:
PLAN 04. BYGG 12 OG 13

TILTAKSHAVER:
De Nye Grønlandskvartalene AS
v/Pecunia AS
Olav V's gate 5, 0110 Oslo



TOTALENTREPRENØR:
AF Ragnar Evensen

PROSJEKT: De Nye Grønlandskvartalene

PROSJEKT NR: 10-02-099(

ARK: DARK ARKITEKTER AS DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO TLF 23 13 12 00 FAX 23 13 12 01

DARK Arkitekter AS
DRAMMENSVEIEN 130 · 0277 OSLO
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01 WWW.DARK.NO

INNHOLD:
PLAN 04. BYGG 12 OG 13
BYGGETRINN 3

38

TEGN. STATUS: SØKNAD OM ENDRING RAMMETILLATELSE 2

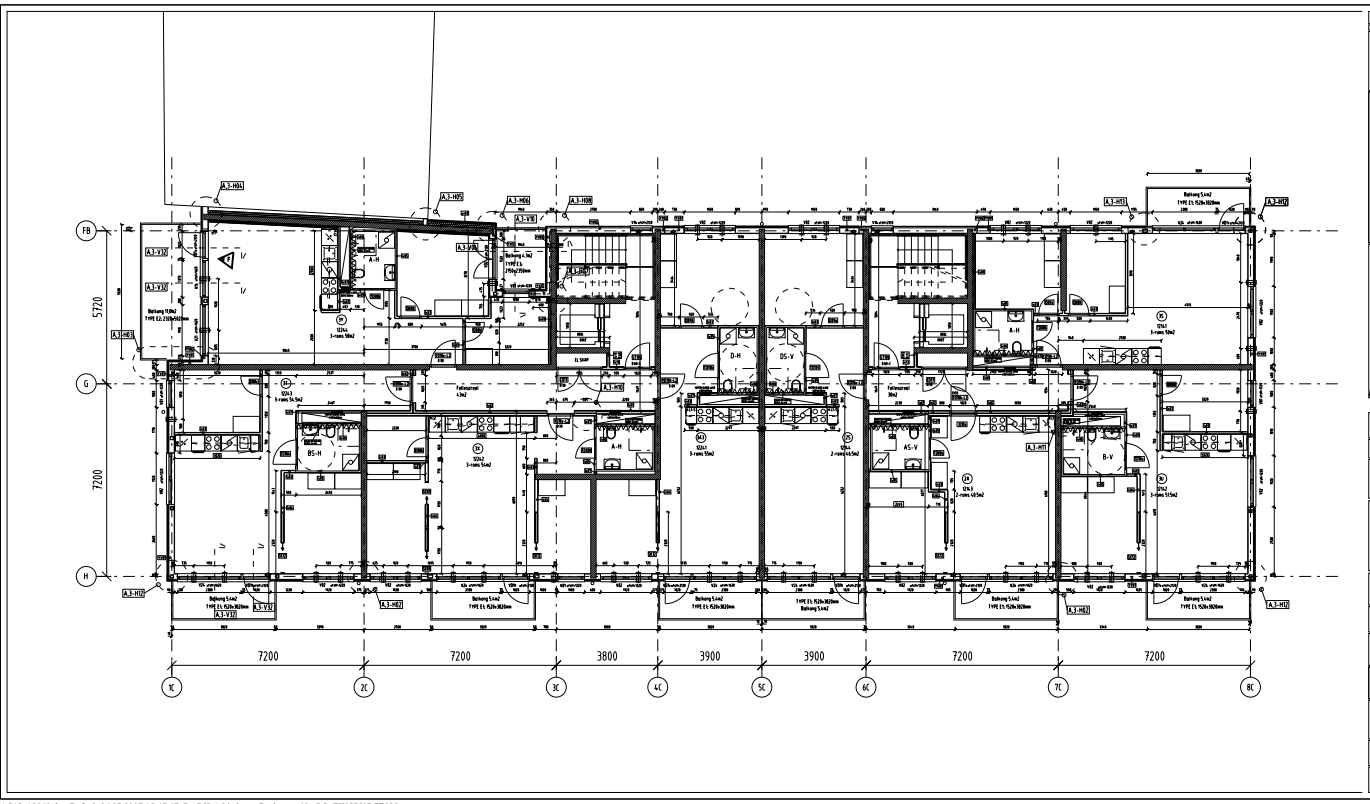
OPPDRAG NR:

VEDLEGG NR: E-65

SKALA: 1:200

TEGNINGS NR: A300.11040

INDEX: C



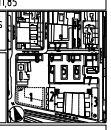
DENNE TEGNING ER BASERT PÅ FØLGENDE TEGNINGER:

TEGNINGS NR.	REV.	REVISJON

SKALA	TEGNINGS NR.	REV.
1:50	AC12.13040	G

PLAN 04 BYGG 12, C+11,85

OPPDRAGSGIVER:
De Nye Grønlandskvartalene AS
v/Pecunia AS
Olav V's gate 5, 0110 Oslo



FORSLAGSSTILLER:
AF Ragnar Ihnensen

PROSJEKT NR.	PROSJEKTERT
De Nye Grønlandskvartalene	10-02-0990

DARK Arkitekter AS

PLAN 04 BYGG 12, C+11,85

TEGN STATUS	OPPDRAG NR.	VERSJONS NR.
SOM BYGGET	10-02-0990	

SKALA	TEGNINGS NR.	REV.
1:50	AC12.13040	G

Oslo

S-4095

Stiklestadkvartalet Schweigaards gate 26 m.fl. Byggeområde for bolig,forretning,bevertning,bensinstasjon m.m.

Vedtaksdato: 09.06.2004
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200206834
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V141204, 199707422, 200206834

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Se Vedt.14.12.2004 – 141204.doc: Endrede reguleringsbestemmelser Mandalls gate 4 og Grønlandsleiert 13. Gnr. 230, bnr. 185 og 76.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR STIKLESTADKVARTALET – SCHWEIGAARDS GATE 26 MFL.

§ 1. Avgrensing

Det regulerte området er vist på plankartet merket IIP00242, datert 28.10.2002 og revidert 28.04.2003

§ 2. Formål

Området reguleres til:

byggeområder:
- bolig, forretning, kontor, bevertning, bensinstasjon. Felt A
- bolig, forretning, bevertning, hotell / allmennyttig formål (kultur). Felt B
- bolig, offentlig / allmennyttig formål (barnehage). Felt C(b)
- bolig, forretning, bevertning. Felt D
- bolig, forretning, kontor, bevertning. Felt C, E og F

offentlige trafikkområder:
- gate med fortau. V1
- gågate, torg. Tr1
- gågate, torg / byggeområde for hotell, forretning, bevertning / allmennyttig formål (kultur). Tr1/b

spesialområde – bevaring:
- kontor, bevertning, allmennyttig formål (kultur, håndverk). S1.
- forretning, kontor, bevertning, allmennyttig formål (lek, trim, kultur, undervisning). S2
- bolig, forretning, kontor, bevertning. S3

fellesområder:
- lek og opphold. f1, f2 og f3
- felles avkjørsel. Fa1, Fa2, Fa3

§ 3. Utomhusplan for feltene

Sammen med søknad om rammetillatelse, skal det innsendes utomhusplan for den ubebygde del av tomta samt fellesareal i målestokk 1:500. Planen skal vise atkomst, parkering, interne gangveier, arealer for lek/opphold, sykkelparkering, belysning, materialbruk, møblering, oppstillingsplass for søppelkasser, beplanting, terrengbehandling og gjerder/murer. Materialer og utførelse skal være robuste. Planen skal for oppholdsareal på tak vise tiltak mot støy fra vei og bane.
Utomhusplanen skal være godkjent av Plan- og bygningsetaten før igangsettingstillatelse gis. Utearealer på terreng og uteanlegg på tak skal være opparbeidet før det gis ferdigattest eller senest 9 måneder etter at det er gitt brukstillatelse for boligene.

Krav til uteoppholdsareal i feltene A, B, E og F; for hver boenhet skal det settes av uteoppholdsareal tilsvarende minimum 12 % av boenhetens bruksareal, T-BRA.

Følgende uteoppholdsareal i feltene A, E og F skal etableres på takterrasse over annen etasje:
Felt A: 600 m^2
Felt E: 450 m^2
Felt F: 450 m^2.
Disse arealene skal også ha utvendig atkomst til fellesområde f2 for felt E og F og til Tr 1 for felt A.

Felt C(b), C og D
For hver boenhet skal det settes av uteoppholdsareal etter følgende norm:
- minimum 23 % av boenhetens bruksareal T-BRA
- minimum 50 % av utearealet skal være på terreng.
- 50 % av areal på bakken skal være solbelyst 7. mai kl. 15.

Ubebygd del av feltet som skal benyttes til felles lek og oppholdsareal for boligene omkring, skal avskjermes og avgrenses fra offentlig areal med porter, nivåforskjeller, murer, beplanting og lignende som sammen med bebyggelsen gir området et helhetlig, kvalitetsmessig preg. Nivå ferdig opparbeidet uteareal på felt D skal ikke overstige 1,3 m over fremtidig kotehøyde ferdig torg.

§ 4. Byggeområder

4.1 Grad av utnytting

Maksimalt tillatt bruksareal, T-BRA, er angitt for det enkelte byggefelt. Bruksareal under terreng regnes ikke

med i T-BRA.

4.2 Plassering og høyder
Bebyggelsen skal oppføres i formålsgrensen mot gate og innenfor de på planen viste byggegrenser og gesimshøyder som vist på kartet.

4.3 Utforming
Bygningene skal gis en felles arkitektonisk ramme i forhold til regulerte byggevolumer, gesimshøyder, fasadeutforming, etasjehøyder, materialbruk og farger. Fasadene skal gis en horisontal underdeling.

Det kan godkjennes mindre takoppbygg som heishus, trapperom, teknisk anlegg med maksimum 1,5 m over tillatt gesimshøyde. Heissjakt kan ligge inntil liv yttervegg, dersom dette er innarbeidet som del av det arkitektoniske formspråket. Balkonger/karnapper kan utkrages inntil 1,0 m ut over formåls/byggegrense fra 2. etasje mot Schweigaards gate, Platous gate og Tøyenbekken; og inntil 1,4 m mot offentlige gater, fellesområder og gårdsrom. Før det gis byggetillatelse for balkonger ut over offentlig gategrunn, skal det innhentes uttalelse fra Samferdselsetaten.

Bygningene på felt E og F skal utformes med respekt til det fredete trelastlageret, og slik at de ikke dominerer trelastlagerets volum sett fra Schweigaards gate.

4.4 Leiligheter og leilighetsfordeling
Leiligheter tillates ikke plassert som ensidig belyste nord- og nordøst vendte leiligheter.
Leiligheter mot Schweigaards gate må være tosidig belyste gjennomgående leiligheter.
Leiligheter fordeles innenfor feltene slik som fastsatt under § 5.

4.5 Lokalisering av forretning og bevertning
Forretning og bevertning tillates kun lokalisert i 1. etasje mot gate der ikke annet er spesielt nevnt.

4.6 Parkering
Parkering og sykkelparkeringsplasser skal etableres etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo. For private garasjeanlegg under offentlig grunn skal det ikke gis rammetillatelse før Oslo kommune er sikre ansvarsfrihet når det gjelder skader og vedlikehold. Parkering for boliger skal etableres i parkeringsanlegg under terreng. Gjeste- og handikapparkering kan tillates på bakkeplan innenfor feltene. Nødvendig parkering ut over 330 plasser kan sikres på annen grunn før det gis rammetillatelse.

4.7 Avkjørsel
Eiendommene skal ha avkjørsel som vist med piler på plankartet. Varelevering skal skje fra gate.

§ 5. De enkelte byggeformål (feltene)

5.1 Felt A. Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning, bensinstasjon
Boliger tillates kun lokalisert fra fjerde etasje. Bevertning kan lokaliseres også i 2. etasje.
Det skal settes av areal for vaskehall og selvvaskeplass. Tank for drivstoff kan nedgraves utenfor byggegrense. Før det gis tillatelse til tiltak under regulert offentlig trafikkområde, skal kommunen være sikret ansvarsfrihet når det gjelder skader og vedlikehold. Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 11 700 m^2.

5.2 Felt B. Byggeområde for bolig, forretning, bevertning, hotell, allmennyttig formål (kultur)
Boliger tillates kun lokalisert fra 2. etasje. Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 4 200 m^2.

5.3 Felt C. Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning
Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 10 000 m^2.

5.4 Felt C(b). Byggeområde for bolig, offentlig bygning / allmennyttig formål (barnehage)
Barnehage tillates kun lokalisert i 1. og 2. etasje. Det tillates et barnehageareal på maksimum 400 m^2 T-BRA. Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 2 000 m^2.

5.5 Felt D. Byggeområde for bolig, forretning, bevertning
Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 20 700 m^2.

5.6 Felt E, F. Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning
Kontor tillates kun lokalisert fra 2. til 4. etasje. Boliger tillates kun lokalisert fra 3.etasje mot Schweigaards

gate. Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 7 800 m^2 i felt E.
Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 9 400 m^2 i felt F.

5.7 Leilighetsfordeling i felter
Felt A, B, E og F
Leilighetsfordelingen skal være maksimum 70 % 2-roms leiligheter, minst 22 % 3-roms og minst 8 % 4-roms eller større, av de totale antall leiligheter i hvert felt.
For feltene A, B, E og F tillates inntil 7 % 1-roms leiligheter på bekostningen av 2-roms andelen under forutsetning av at 1-roms leiligheten har et minimums bruksareal på 28 m^2 T- BRA og at fasadelengden er minst lik dybden av leiligheten.

For feltene E og F kan det tillates ytterligere 13 % 1-roms leiligheter på bekostning av 2-roms andelen, og med samme krav til størrelse og fasadelengde som i foregående ledd. Dersom det etableres fellesareal som direkte betjener disse leilighetene og dermed øker bokvaliteten, kan bruksarealet reduseres ned til 24 m^2 under forutsetning av at reduksjonen kompenseres tilsvarende i fellesarealet.

Felt C(b), C og D
Leilighetsfordelingen skal være maksimum 30 % 2-roms leiligheter, minst 52 % 3-roms og minst 18 % 4-roms eller større av det totale antall leiligheter i hvert felt.
Det kan tillates inntil 3 % 1-roms leiligheter på bekostning av 2-roms andelen under forutsetning av at leiligheten har et minimums bruksareal på 28 m^2 T- BRA og at fasadelengden er minst lik dybden av leiligheten.

§ 6. Spesialområder – bevaring
6.1 Generelt
Forretning, kontor og bevertning tillates kun lokalisert i 1. og 2. etasje mot Grønlandsleiret. Varelevering skal skje fra gate.

Bygningene tillates bare ombygd under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret, føres tilbake til opprinnelig utseende, eller gis en annen utforming tilpasset det bevaringsverdige miljøet med hensyn til bygningsvolum, form, materialbruk og utseende.

§ 7. Offentlig trafikkområde
7.1 Generelt
Området skal være fremkommelig for service- og utrykningskjøretøyer, samt taxi for transport av hotellgjester. Gate med fortau skal opparbeides med en helhetlig utforming og med en parkmessig kvalitet.

7.2 Gågate, torg. Tr1
Plassen øst for Tøyenbekken 34 skal opparbeides etter en plan som viser:
- beplantning og vegetasjon
- terrengbehandling og belegning
- møblering, belysning og andre tekniske installasjoner

7.3 Gågate, torg, byggeområde for hotell, forretning, bevertning, allmennyttig formål (kultur) Tr1/b
For private anlegg under offentlig grunn skal det ikke gis rammetillatelse før det foreligger tinglyst erklæring godkjent av Oslo kommune som sikrer kommunen ansvarsfrihet vedrørende skader og vedlikehold.

§ 8. Fellesområder
8.1 Fellesområde - lek og opphold. f1
Felles lek og oppholdsareal for boligene omkring skal avskjermes og avgrenses fra offentligheten med porter, nivåforskjeller, murer, beplanting og lignende som bidrar til å gi fellesområdet helhet og kvalitet. Fellesområdet skal benyttes til lek, opphold og uteareal for barnehagen. Fellesområdet skal være felles for del av gnr. 230 bnr. 83, 187, 190 og 429 (merket bygg I, II, III og felt C(b) på plankartet). Del av fellesområdet som merket på plankartet skal være for barnehagen i åpningstiden. Nøyaktig plassering av barnehagens uteareal skal bestemmes i utomhusplan, jf. § 3 og ved rammetillatelse.

8.2 Fellesområde - lek og opphold. f2 Nord for Trelastlageret.
Fellesområdet skal være felles for felt D, E , F og S2. Virksomheten i felt S2 kan gis rett til å benytte fellesområde f2 dersom bruken er forenlig med lek og opphold.

8.3 Fellesområde - lek og opphold. f3.
Fellesområde for lek og opphold skal være felles for eiendommene gnr. 230 bnr. 82, 83, 86, 89, 190, 258, 259, 260, 262 og 263.

8.4 Fellesområde – felles avkjørsel. Fa1, Fa2, Fa3.
Arealet skal benyttes som kjøreatkomst til p-kjeller og være felles for eiendommer innenfor planområdet.

§ 9. Rekkefølgebestemmelser

9.1Bilvaskehall – torg
Rammetillatelse for nybygg i felt A vil bli gitt etter at torgområdet er stilt til disposisjon for opparbeidelse av torg, og bilvaskinstallasjon på fremtidig torg er fjernet.

9.2 Opparbeidelse av gågate og torg
Planen for gågate og torg skal foreligge til godkjenning før rammetillatelse gis for bygninger som ligger inntil gågate og torg.

9.3 Opparbeidelse av trafikkområder
Trafikkområdene skal være opparbeidet før det gis ferdigattest eller senest 9 måneder etter at det er gitt brukstillatelse for tilstøtende boliganlegg som avgrenser trafikkområdene.

§ 10. Tilknytning til fjernvarme
Planområdet ligger innenfor område hvor Oslo Energi har konsesjon for fjernvarme. I forbindelse med søknad om rammetillatelse vurderer bygningsmyndigheten om tilknytningsplikt skal gjelde.

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 0301-230/459/0/31, Rubina Ranas gate 6, 0190 OSLO

Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	23.02.2026	Risiko

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Flomfaresoner	23.02.2026	Vær oppmerksom
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	23.02.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

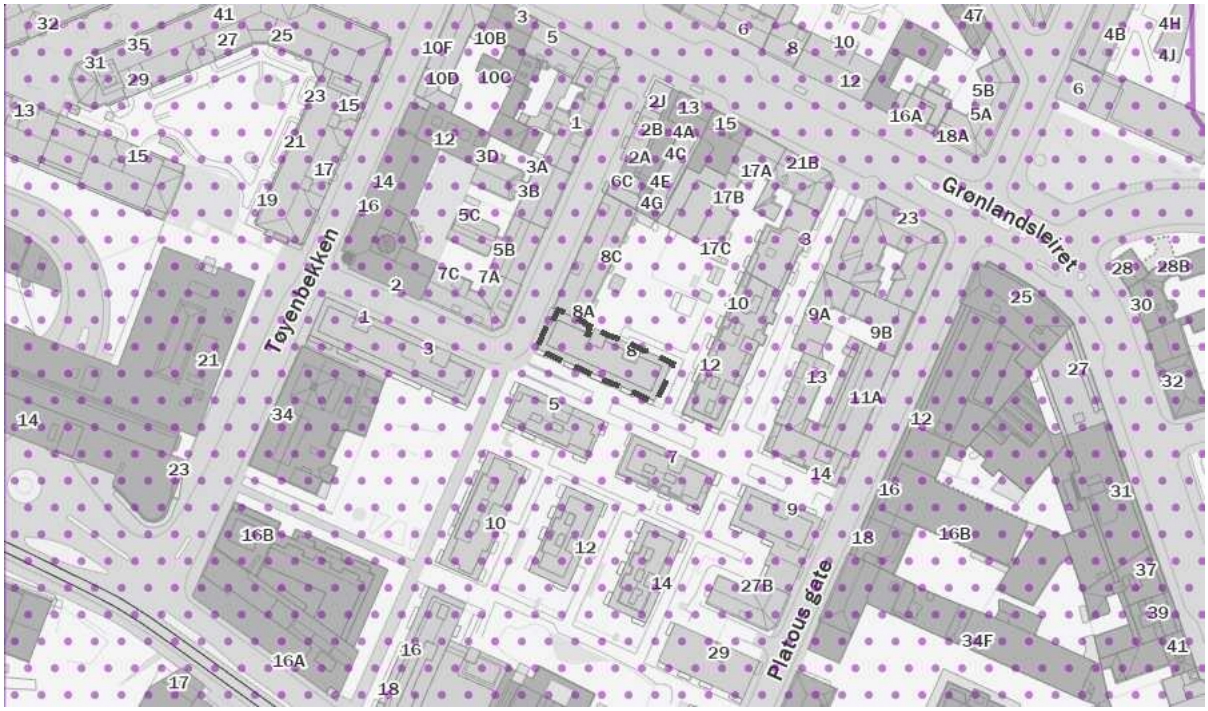
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	16.02.2026	Ikke funnet	0.83 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.98 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.1 km
Forurenset grunn	23.02.2026	Ikke funnet	0.04 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	23.02.2026	Ikke funnet	0.01 km
Kvikkleire	23.02.2026	Ikke funnet	0.1 km
Skredfaresoner	23.02.2026	Ikke funnet	4.8 km
Stormflo	09.02.2026	Ikke funnet	0 km
Støysoner	22.12.2025	Ikke funnet	0.1 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Flomfaresoner

Sist sjekket:	23.02.2026			
Aktsomhetsområde for flom	Nei	Ja		
Gjentaksintervall flom	Nesten aldri	500-1000 år	50-200 år	10-20 år



Tegnforklaring

Vann / elv

Flom - gjentaks-intervall 10-20 år

Flom - gjentaks-intervall 50-200 år

Flom - gjentaks-intervall 500-1000 år

Aktsomhetsområde for flom

Beskrivelse

Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentaksintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggteknisk forskrift.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Sist sjekket:	23.02.2026	
Kulturminnelokaliteter	Nei	Ja
Enkeltminner	Nei	Ja
Sikringssone for kulturminner	Nei	Ja



Tegnforklaring

Enkeltminne

Kulturminnelokalitet

Sikringssone for kulturminner

Beskrivelse

Datasettet Kulturminner – Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det).

Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor.

Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.).

En sikringssone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

Kilde: Riksantikvaren

Radonutsatt område

Sist sjekket:	23.02.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
- 1 MARS 2007
SAKSNR: 200708510-1

Begjæringsskjemaet sendes til Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Org.nr. 971 040 823
Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☐ **Begjæring om reseksjonering**

Etter tinglysingen skal begjæringsskjemaet returneres Plan- og bygningsetaten for videreekspedering til rekvirent.

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	230	469		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
938315795	De Nye Grønlandskvartalene AS		

Doknr: 707217 Tinglyst: 06.09.2007
STATENS KARTVERK

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1				11				21				31			
2				12				22				32			
3				13				23				33			
4				14				24				34			
5				15	SE VEDLEGG			25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo 27.2.07	Petter Neslein	Petter Neslein	
	DE NYE GRØNLANDSKVARTALENE AS		

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
230	459		**1-52**	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
31/8-2007	Arne Syvertsen	Plan- og bygningsetaten AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

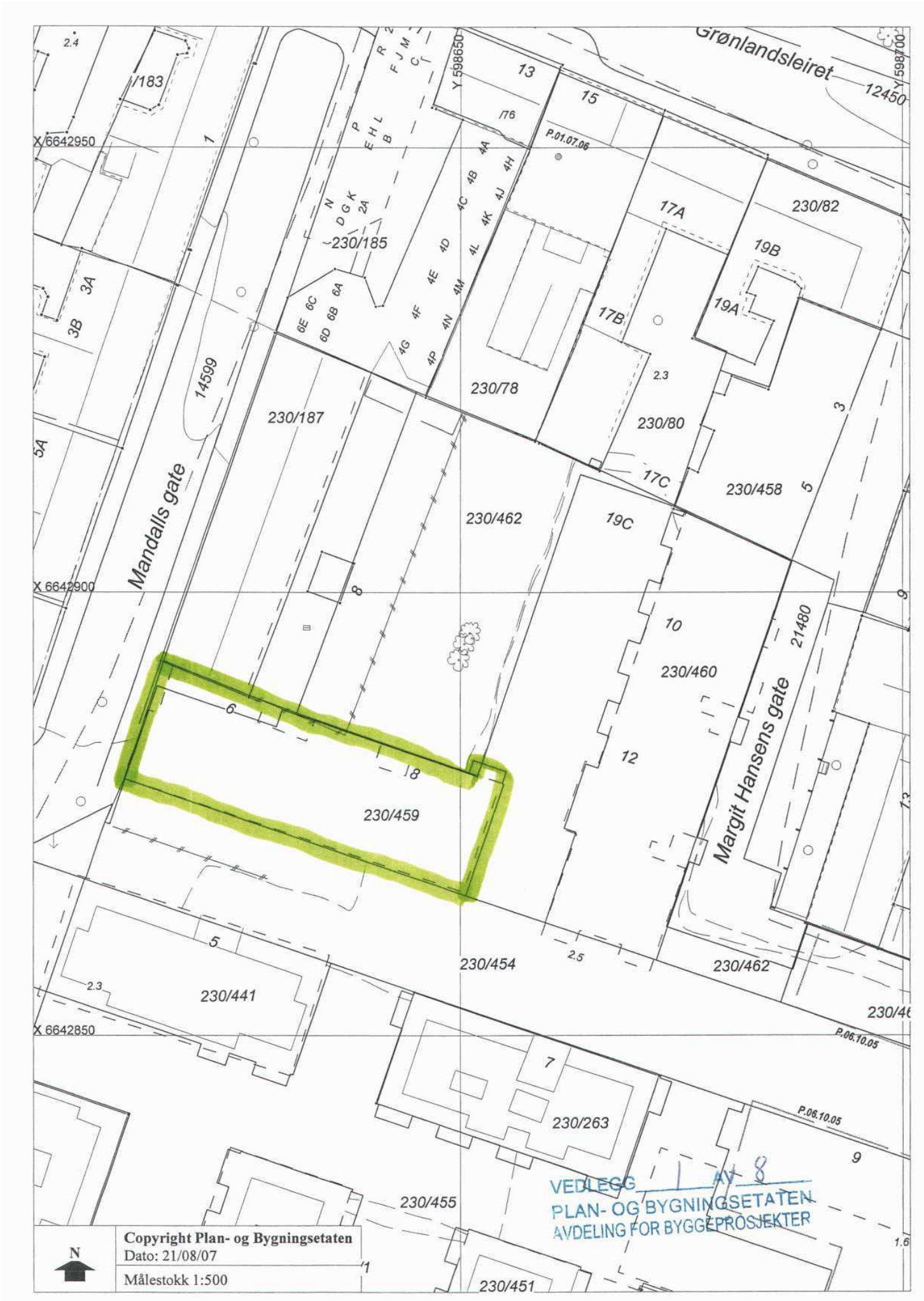
Attestert kopi av dok.nr. 2007/707217/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-03 13:10
Kartverket

Punkt 3 i Seksjoneringsbegjæring for Gnr 230 Bnr 459

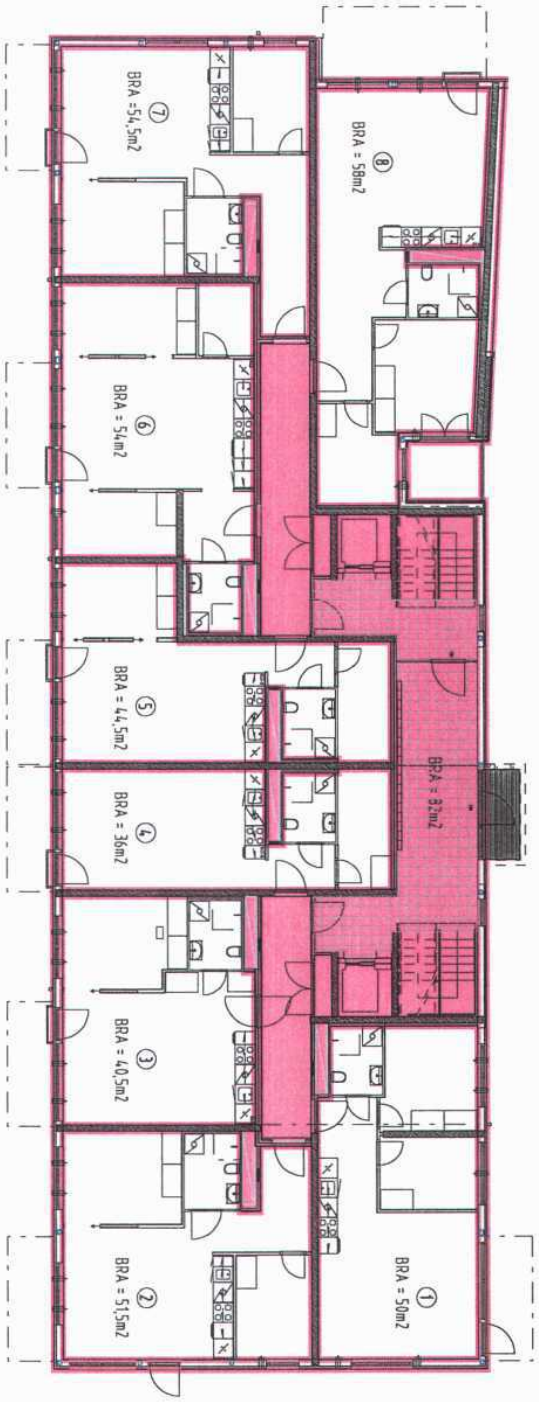
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	50		23	B	54		45	B	55	
2	B	51		24	B	58		46	B	54	
3	B	40		25	B	50		47	B	54	
4	B	36		26	B	51		48	B	58	
5	B	44		27	B	40		49	B	57	
6	B	54		28	B	46		50	B	44	
7	B	54		29	B	55		51	B	56	
8	B	58		30	B	54		52	B	76	
9	B	50		31	B	54		53			
10	B	51		32	B	58		54			
11	B	40		33	B	50		55			
12	B	46		34	B	51		56			
13	B	55		35	B	40		57			
14	B	54		36	B	46		58			
15	B	54		37	B	55		59			
16	B	58		38	B	54		60			
17	B	50		39	B	54		61			
18	B	51		40	B	58		62			
19	B	40		41	B	50		63			
20	B	46		42	B	51		64			
21	B	55		43	B	40		65			
22	B	54		44	B	46		66			
SUM BRØK		1091		SUM BRØK		1115		SUM BRØK		454	

SUM BRØK TELLERE: 2660 = SAMEIEBRØKEN

Rubrikk for underskrifter er nederst på side 2 (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark kreves underskrift også her


Grønlandsleiret
Mandalls gate
Margit Hansens gate
230/459
230/462
230/460
230/454
230/441
230/263
230/455
230/451
230/78
230/187
230/80
230/458
230/82
230/185
X 6642950
X 6642900
X 6642850
Y 598650
Y 598700
12450
14599
21480
P.01.07.06
P.06.10.05
Copyright Plan- og Bygningsetaten
Dato: 21/08/07
Målestokk 1:500
N
VEDLEGG 1 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

SEKSJONERING



Fellesareal

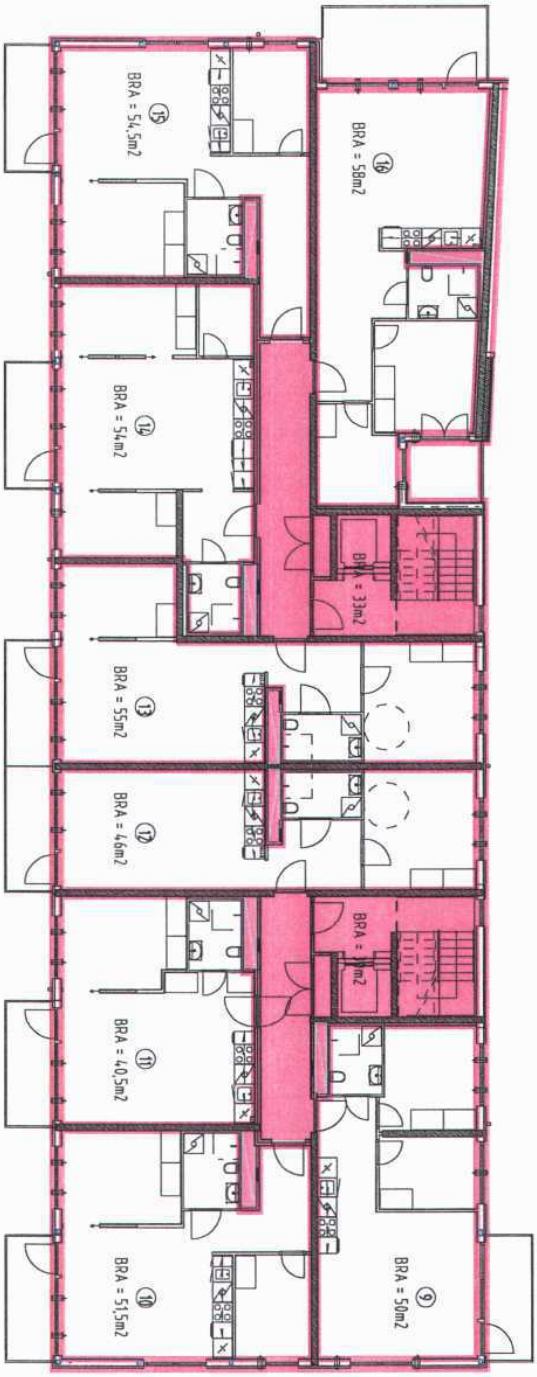
10-02-0990 1.Etg. Bygg 12. G/Bnr. 230/--- 14.02.07 DARK Arkitekter AS

DARK

VEDLEGG 2 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

SEKSJONERING

Fellesareal

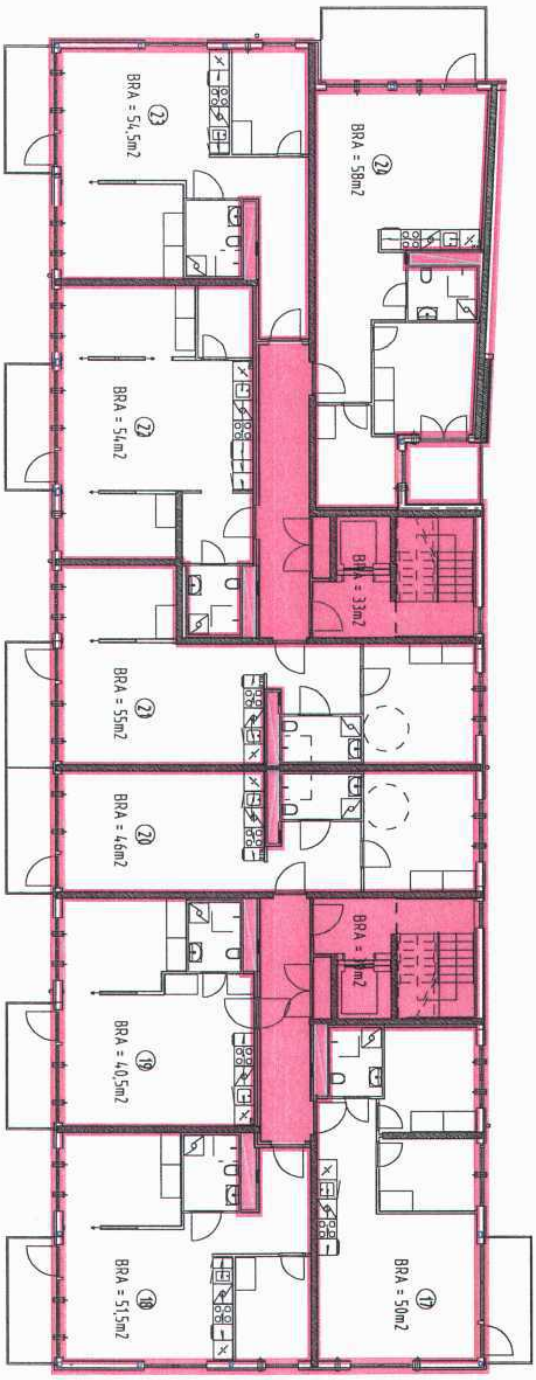


10-02-0990 2.Etg. Bygg 12. G/Bnr. 230/--- 14.02.07 DARK Arkitekter AS

DARK

VEDLEGG 3 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEI
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTEF

SEKSJONERING



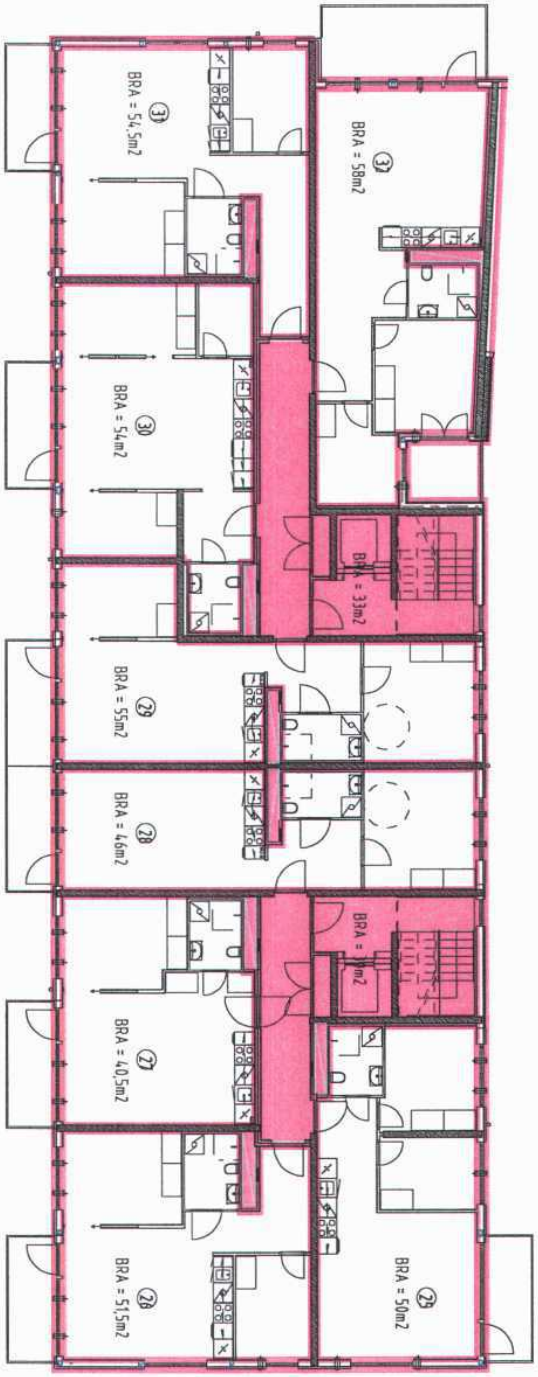
Fellesareal

10-02-0990 3.Etg. Bygg 12. G/Bnr. 230/--- 14.02.07 DARK Arkitekter AS

DARK

VEDLEGG 4 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

SEKSJONERING



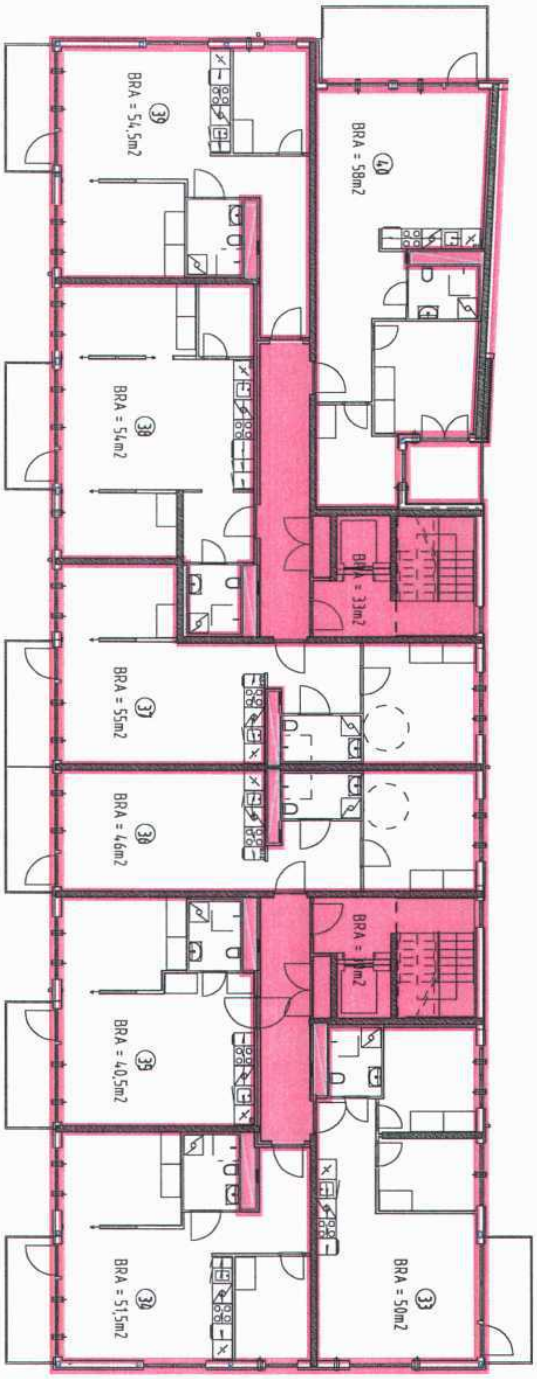
Fellesareal

10-02-0990 4.Etg. Bygg 12. GBnr. 230/--- 14.02.07 DARK Arkitekter AS

DARK

VEDLEGG 5 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

SEKSJONERING



Fellesareal

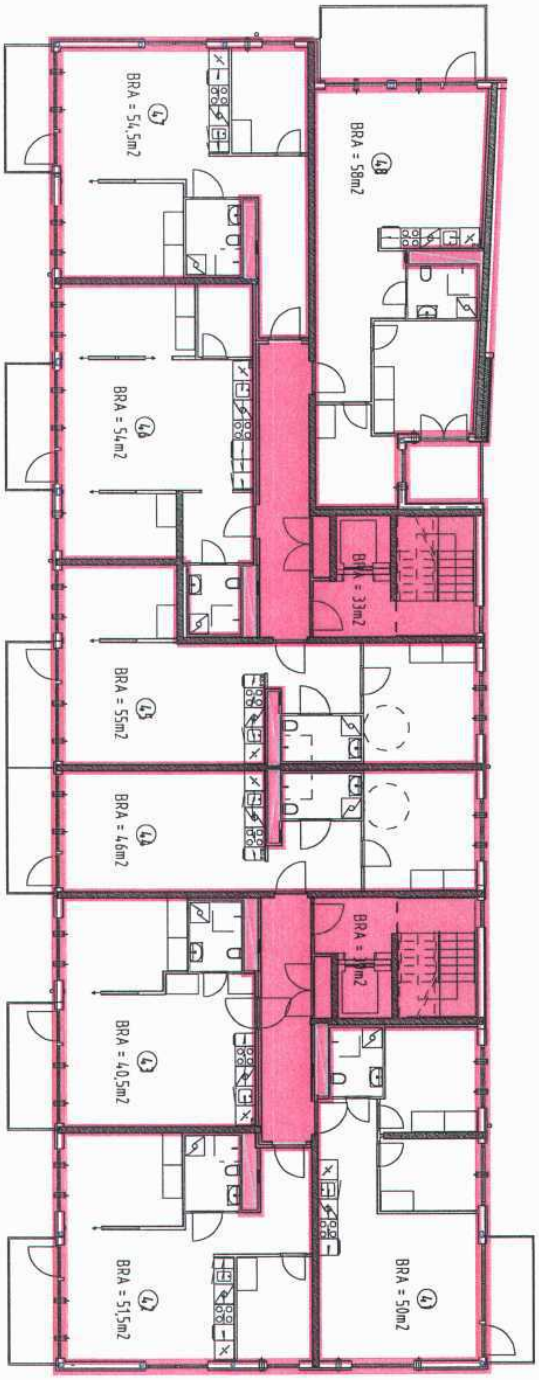
10-02-0990 5.Etg. Bygg 12. G⁄Bnr. 230/--- 14.02.07 DARK Arkitekter AS

DARK

VEDLEGG 6 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

SEKSJONERING

Fellesareal



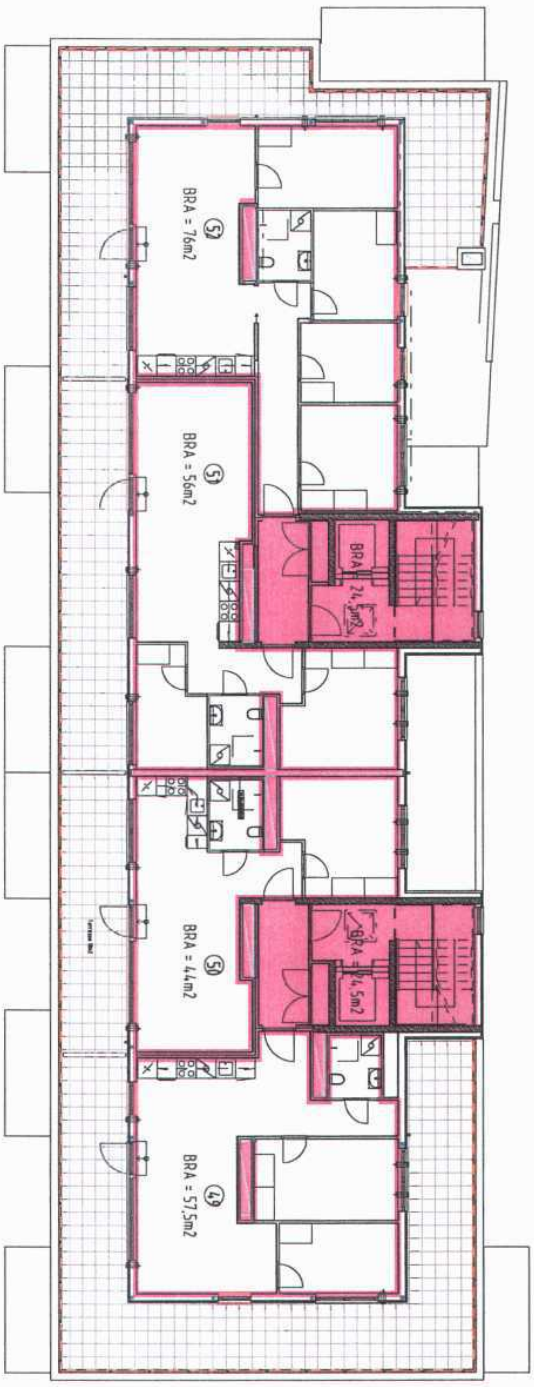
10-02-0990 6.Etg. Bygg 12. G/Bnr. 230/--- 14.02.07 DARK Arkitekter AS

DARK

VEDLEGG 7 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

SEKSJONERING

Fellesareal



10-02-0990 7.Etg. Bygg 12. G/Bnr. 230/--- 14.02.07 DARK Arkitekter AS

DARK

VEDLEGG 8 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Rubina Ranas gate 6

Nabolaget Grønlands torg/Grønlands park - vurdert av 486 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

SKOLER

Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	11 min 0.8 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 319 elever, 22 klasser	11 min 0.9 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	11 min 0.9 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	18 min 1.4 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	20 min 1.6 km
Hersleb videregående skole	13 min
Heltberg gymnas 160 elever, 7 klasser	16 min 1.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Oslo bussterminal i Tøyenbekken Linje 60	2 min 0.2 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min 0.4 km
Bjørvika Linje 13, 19	9 min 0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 0.9 km
Oslo Gardermoen	37 min

BARNEHAGER

Papaya Kanvas-barnehage (0-5 år) 32 barn	1 min 0.1 km
Grønland Torg barnehage (0-5 år) 62 barn	6 min 0.5 km
Mosaikk Urtehagen barnehager (3-5 ... 61 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Trelastgården	3 min
Coop Extra Grønlandsleiret	3 min

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

VARER/TJENESTER

Grønland Basar	3 min
Vitusapotek Grønland Basar	3 min
Grønland Basar Vinmonopol	3 min

SPORT

Jensens Have ballbinge	5 min
Urtehagen balløkke	7 min
Fresh Fitness Grønland	3 min
Grip Gym	3 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Tog/t-bane
- Buss



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

Rubina Ranas gate 6

Nabolaget Grønlands torg/Grønlands park - vurdert av 486 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

SKOLER

Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	11 min 0.8 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 319 elever, 22 klasser	11 min 0.9 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	11 min 0.9 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	18 min 1.4 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	20 min 1.6 km
Hersleb videregående skole	13 min
Heltberg gymnas 160 elever, 7 klasser	16 min 1.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Oslo bussterminal i Tøyenbekken Linje 60	2 min 0.2 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min 0.4 km
Bjørvika Linje 13, 19	9 min 0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 0.9 km
Oslo Gardermoen	37 min

BARNEHAGER

Papaya Kanvas-barnehage (0-5 år) 32 barn	1 min 0.1 km
Grønland Torg barnehage (0-5 år) 62 barn	6 min 0.5 km
Mosaikk Urtehagen barnehager (3-5 ... 61 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Trelastgården	3 min
Coop Extra Grønlandsleiret	3 min

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

VARER/TJENESTER

Grønland Basar	3 min
Vitusapotek Grønland Basar	3 min
Grønland Basar Vinmonopol	3 min

SPORT

Jensens Have ballbinge	5 min
Urtehagen balløkke	7 min
Fresh Fitness Grønland	3 min
Grip Gym	3 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Tog/t-bane
- Buss



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

Rubina Ranas gate 6

Nabolaget Grønlands torg/Grønlands park - vurdert av 486 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

SKOLER

Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	11 min 0.8 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 319 elever, 22 klasser	11 min 0.9 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	11 min 0.9 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	18 min 1.4 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	20 min 1.6 km
Hersleb videregående skole	13 min
Heltberg gymnas 160 elever, 7 klasser	16 min 1.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Grønland Torg P-Hus	2 min
Galleriet Øst P-hus, Oslo	3 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Oslo bussterminal i Tøyenbekken Linje 60	2 min 0.2 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min 0.4 km
Bjørvika Linje 13, 19	9 min 0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 0.9 km
Oslo Gardermoen	37 min

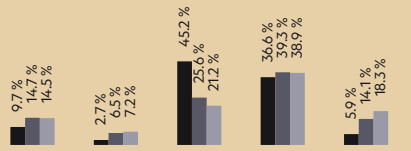
BARNEHAGER

Papaya Kanvas-barnehage (0-5 år) 32 barn	1 min 0.1 km
Grønland Torg barnehage (0-5 år) 62 barn	6 min 0.5 km
Mosaikk Urtehagen barnehager (3-5 å... 61 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Trelastgården	3 min
Coop Extra Grønlandsleiret	3 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grønlands torg/Grønlands	4.516	2 718
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 67/100

Naboskapet
Høflige 56/100

Kvalitet på skolene
Bra 55/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Tog/t-bane
- Buss

SPORT

Jensens Have ballbinge	5 min
Urtehagen balløkke	7 min
Fresh Fitness Grønland	3 min
Grip Gym	3 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

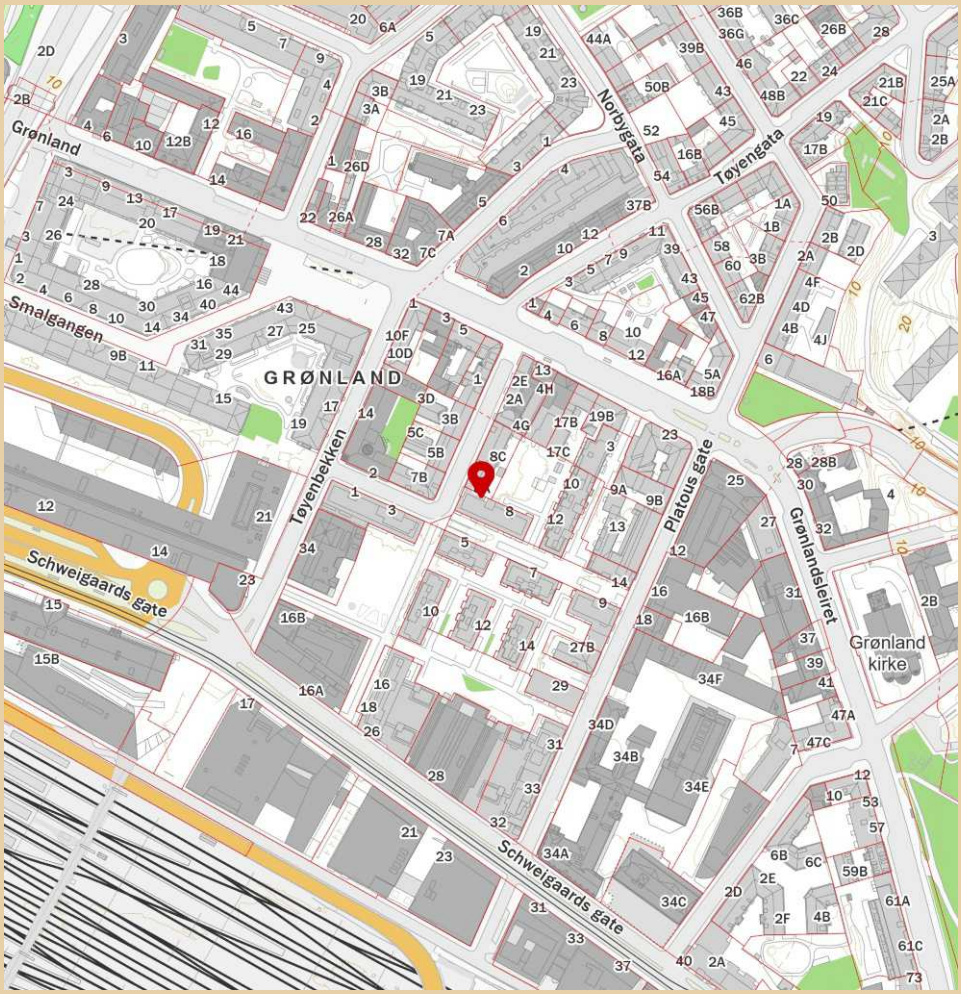
Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

—

Matvareutvalg
Stort mangfold 92/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Rubina Ranas gate 6, 0190 Oslo
Gnr. 230, Bnr. 459, Snr. 31, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
6260093

Meglerforetak: PrivatMegleren PARK

Saksbehandler: Christian Falkenberg

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 911 13 665

E-post: christian.falkenberg@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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