PRIVATMEGLEREN
KOMPLETT

MANDALLS GATE 16
VEDLEGG TIL
SALGSOPPGAVE

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører

Diverse dokumenter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Leilighet

Mandalls gate 16, 0190 OSLO

OSLO kommune

gnr. 230, bnr. 263, snr. 108

Sum areal alle bygg: BRA: 94 m² BRA-i: 89 m²



Befaringsdato: 11.09.2026 **Rapportdato:** 24.09.2026 **Oppdragsnr.:** 14158-2835 **Eiendomsverdi ref nr:** SM8162

Autorisert foretak: OP Arnesen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole Peter Arnesen

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070
op@oparnesen.no

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

OP Arnesen AS

Rapportansvarlig

Ole Peter Arnesen
Uavhengig Takstingeniør
op@oparnesen.no
950 70 070

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

4-roms eierseksjon med sentral og attraktiv beliggenhet ved Teaterplassen på Grønland.

Parkeringsplass med mulighet for El-bil lader i felles garasjeanlegg.

Vestvendt takterrasse på 31 m² med utgang fra stuen.

Balkong på 5 m² med utgang fra hovedsoverommet.

Boligen ligger i 9. etasje og er oppført i 2007.

I tillegg kommer felles takterrasse.

Leiligheten består av entrè/gang, bod/ teknisk rom, bad/wc, kjøkken, spisestue, stue, bad en suite og 3 soverom.

Det medfølger en kjellerbod på 5 m².

Det er opplyst om blant annet følgende oppgraderinger:

- Oppgradering av kjøkkeninnredningen i 2026.
- Nye gulvoverflater med laminatgulv i 2026.
- Nye LED-downlights på badene i 2026.

Det er i tillegg opplyst om ny membran og nytt terrassegulv på takterrassen i regi av Sameiet i 2024.

Oppvarming med radiatorer fra fjernvarmeanlegg.
Balansert ventilasjonsanlegg.
Varmekabler på badene.

Det er søkt med fuktindikator i benkeskap under vaskekum på kjøkken og på kritiske steder på bad. Det er ikke avdekket unormale verdier.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt omfatter eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel, tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

For øvrig henvises det til de enkelte kontrollpunktene.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

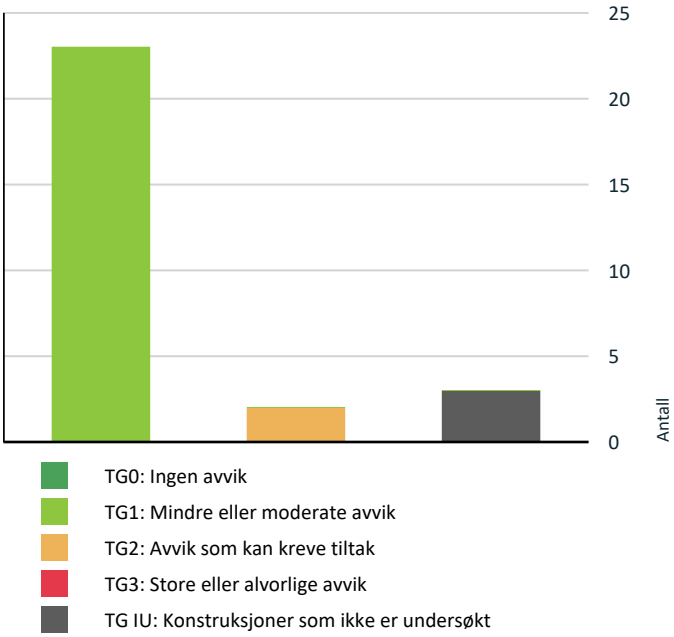
Lovlighet Gå til side

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Bygning generelt Gå til side

Våtrom > 9. Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > 9. Etasje > Bad en suite > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Våtrom > 9. Etasje > Bad en suite > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Vinduene er ikke utstyrt med barnesikring. Gå til side

Rekkverket på balkongen er 115 cm og dagens krav er 120 cm.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med de avgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Arealene er angitt i henhold til målereglene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.
Undertegnede bekrefter at rapporten er utformet i tråd med takstforskriften.
Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Leilighet

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2007

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

TG IU Bygning generelt

Beskrivelse

Moderne boligblokk fra 2007 over 10 etasjer og underjordisk garasjeanlegg med heis mellom etasjene.
Fundamenter, bærekonstruksjoner og etasjeskiller er av betong.
Fasader består av teglsteinsforblending og plater. Flatt tak tekket med papp/membran.
Deler av taket benyttes til felles takterrasse.

Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Vinduene er ikke utstyrt med barnesikring.

Konsekvens/tiltak

- Vinduene må utstyres med barnesikring.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydisolering 40 dB.
Terrasse- og balkongdør med 2-lags isolerglass fra byggeåret.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Takterrasse på 31 m² med utgang fra stuen.
Utstyrt med utelys, stikkontakter og varmelampe.
Markiser er koblet med stikkontakt men bør ha fast tilkobling.
Eier opplyser om ny membran og nye terrassebord i 2024 i regi av Sameiet.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong på 5 m² med utgang fra hovedsoverommet.
Markise er koblet med stikkontakt men bør ha fast tilkobling.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkongen er 115 cm og dagens krav er 120 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om endring av rekkverkshøyde til dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvoverflater består av 1-stav laminat fra 2026.
Heldekkende teppe på hovedsoverommet.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himlinger består av malt betong og malte plater.
Det bør alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av overflater og innredninger i brukte boliger.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressede dører.

VÅTROM

9. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er en prefabrikkert baderomskabin.

9. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger dokumentasjon for våtrom.

9. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og nedforet malt himling med innfelte LED-downlights.
Noe svelling nederst på dørlistene er registrert.
Det er opplyst om nye downlights i 2026.

9. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.
Det er målt tilstrekkelig fall på badegulvet og tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dørterskel.

Tilstandsrapport

9. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk og fuktsikring med smøremembran.
Membraner i prefabrikkerte våtrom skal angis med TG 2 etter 20 år.

9. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med:
- Frittstående badekar med dusj.
- Servantseksjon med skap og heldekkende porselenvask.
- Innmurt speil med lys.
- Vegghengt wc.

9. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

9. ETASJE > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke gjennomført fordi våtrommet er en prefabrikkert baderomskabin. Undersøkelsen er derfor ikke nødvendig.

9. ETASJE > BAD EN SUITE

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er en prefabrikkert baderomskabin.

9. ETASJE > BAD EN SUITE

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger dokumentasjon for våtrom.

9. ETASJE > BAD EN SUITE

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og nedforet malt himling med innfelte LED-downlights.
Noe svelling nederst på dørlistene er registrert.
Det er opplyst om nye downlights i 2026.

9. ETASJE > BAD EN SUITE

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.
Det er målt tilstrekkelig fall på badegulvet og tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dørterskel.

9. ETASJE > BAD EN SUITE

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk og fuktsikring med smøremembran.
Membraner i prefabrikkerte våtrom skal angis med TG 2 etter 20 år.

9. ETASJE > BAD EN SUITE

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med:
- Dusj med innfellbare glassvegger.
- Servantseksjon med skap og heldekkende porselenvask.
- Innmurt speil med lys.
- Vegghengt wc.
- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Vurdering av avvik:

• Det er noe svelling på servantskapet og det er ikke magnetlist på dusjveggene.

Konsekvens/tiltak

• Det bør alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av overflater og innredninger i brukte boliger.

9. ETASJE > BAD EN SUITE

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

9. ETASJE > BAD EN SUITE

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke gjennomført fordi våtrommet er en prefabrikkert baderomskabin. Undersøkelsen er derfor ikke nødvendig.

KJØKKEN

9. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sigdal kjøkkeninnredning fra byggeåret. Oppgradert med nye fronter og kvartskompositt benkeplater fra Proform Kjøkkenfornyelse i 2026.
Ny underlimt Blanco rustfri oppvaskkum og kompositttplater mellom benk og overskap. Ett-greps blandebatteri og LED-benkebelysning.
Det er i tillegg opplyst om nytt høyskap og sittebenk fra Proform.
Integrerte hvitevarer som består av:
- Stekeovn.
- Nedfelt Induksjonstopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøl og frys.

Et hakk i Induksjonstoppen er registrert og det bør på generelt grunnlag monteres automatisk vannstoppventil for røropplegg i rom uten sluk.

9. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyning med rør i rør system. Felles varmtvann.
Hovedstoppekraner for varmt og kaldt vann er plassert i luke i entrè.
Egne stoppekraner i kjøkkenbenken og egne rørfordelingsskap med stoppekraner over himlingen på badene. Stoppekraner er ikke funksjonstestet.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg.
Ventilasjonsaggregatet er plassert over kjøkkenventilatoren.
Eier opplyser at filtre er skiftet 2 ganger årlig og leveres som abonnement.

Vurdering av avvik:

• Ventilasjonsanlegg skal angis med TG 2 etter 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak da ventilasjonsanlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Oppvarming med radiatorer fra fjernvarmeanlegg.
Det er 2 radiatorer i stuen, 1 i spisestuen og 1 på kjøkkenet samt 1 på hvert soverom.

Elektrisk anlegg

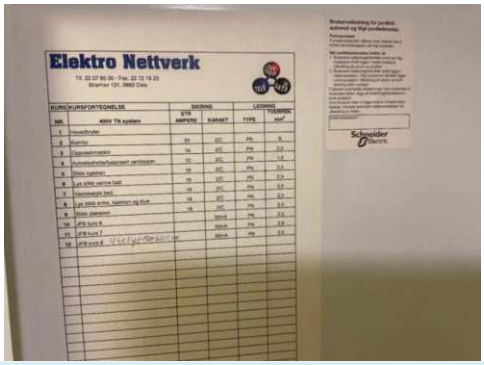
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Fordelingskurser er sikret med automatsikringer.
Det er 8 fordelingskurser og 3 jordfeilbrytere.
Hovedsikringer er merket 63 A.
Fjernavlest måler er plassert i felles tavle.
Det er opplyst om nye LED-downlights på begge badene i 2026 og at samsvarserklæring vil foreligge om kort tid.





FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Vinduene er ikke utstyrt med barnesikring.

• Rekkverket på balkongen er 115 cm og dagens krav er 120 cm.

Konsekvens/tiltak

• Vinduene må utstyres med barnesikring.

• Det er ikke krav om endring av rekkverkshøyde til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

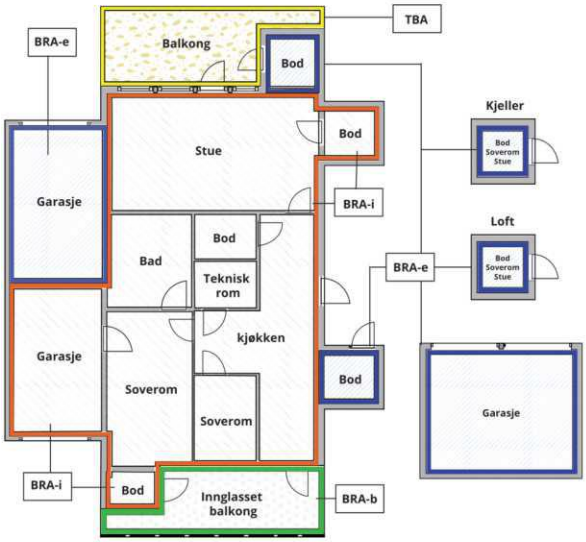
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
9. Etasje	89			89	36
Kjeller		5		5	
SUM	**89**	**5**			**36**
SUM BRA	**94**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
9. Etasje	Entré/gang, bod/teknisk rom, bad/wc, kjøkken, spisestue, stue, bad en suite, soverom, soverom 2, soverom 3		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Eksternt bruksareal gjelder kjellerbod SB 56 på 5m².
Boder som ligger utenfor boenheten er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det henvises til de enkelte kontrollpunktene.

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.9.2026	Ole Peter Arnesen	Takstingeniør
	Petrus Hammer	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	230	263		108	1616 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Mandalls gate 16, 0190 OSLO

Hjemmelshaver
Boukatouh Mohamed, Hammer Petrus

Kommentar
Eiendommen er seksjonert og arealet gjelder hele Sameiet.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet ved Teaterplassen på Grønland.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig vann.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

Om tomten

Eiet tomt på 1616 m² som tilhører Sameiet.

Parkering

Parkeringsplass med mulighet for El-bil lader i felles garasjeanlegg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.09.2026	Utfylt av eier.	Gjennomgått		Nei
Eier	11.09.2026	Opplysninger gitt av eier på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	10.09.2026	Opplysninger om hjemmel, byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.09.2026	
2	24.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 24.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Komplett	Oppdragsnr.	306260184
Addresse	Mandalls gate 16		
Postnr.	0190	Sted	OSLO
Selgers navn	Ståle Petrus Sande Hammer		
Selgers navn	Mohamed Boukatouh		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

15.03.2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Borettslaget har denne forsikringen for Mandalls gate 16

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Vi har byttet spotter på begge bad til LED-spotter; utført av Alna Elektro

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Alna Eletro har utført arbeidet og jeg venter på faktura og samsvarserklæring. Dette kan gis så snart det foreligger.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Det er lagt ny membran på balkong i 2024.

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Vi har lagt nye terassegulv etter at vi skiftet membran. Det ble utført i regi av styret i Mandalls gate 16.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Styret vil kunne dokumentere dette arbeidet.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
S H
M B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

faglært og ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Det er lagt nytt gulv i hele leiligheten utenom på hovedsoverommet hvor vi har vegg-til-vegg-teppe.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det har vært lekkasje i garasjeanlegg som er utbedret i regi av styret.

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Styret har utbedret lekkasje som har vært i garasje.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Forklar:

Styret kan fremskaffe dokumentasjon

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Initialer selger:
S H
M B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
S H
M B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 24.09.2026

Signert av *Ståle Petrus Sande Hammer*

Signert av *Mohamed Boukatouh*

Initialer selger:
S H
M B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Boligopplysninger:

Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie		**Vår ref.:**	488/108	**Fødselsdato eier:**	12.02.1979
Mandalls gate 16		**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:**	13.06.1985
0190 OSLO		**Eiere:**	Petrus Hammer, Mohamed Boukatouh		
Organisasjonsnr:	992 407 506	**Seksjonsnr:**	108		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 885**

Felleskostnader:	Tillegg kabel-TV og bredbånd - likt fordelt	453
	Felleskostnader	5 366
	Fjernvarme - iht. forbruk	1 066

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:	Kenneth Arntsen
Adresse:	Akerøveien 21
Postnr/-sted:	0586 OSLO
E-post:	styret@dngbygg2.com
Webside:	https://teaterkv2.naborom.no/

5: Restanse felleskostnader pr. 16.09.2026

Utestående saldo: **6 885**

Felleskostnader:	6 885	Restanse:	6 885
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	2 468
Annen formue:	61 154	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	108	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2007
Gårds/bruksnr:	230/263 - seksjon:108
Bygningstype:	Høyblokk

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	1452.2

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	85038775

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	15.10.2007	Første innflytting:	16.10.2007	SSBnr:	H0902
Etasje:	2193	Oppvarmingstype:	Fjernvarme		
Heis:	Ja	BRA	86		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	4		
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Boligseksejon	P-rom	84

Fasiliteter:

KABEL-TV OG BREDBÅND
Borettslaget har avtale med Telia som leverer kabel-tv tjenester, med muligheter for bredbånd, telefoni og digital-tv.

Kabel-TV-leverandør har servicetelefon 21 54 54 54.

Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie	**Vår ref.:**	488/108	**Fødselsdato eier:**	12.02.1979
Mandalls gate 16	**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:**	13.06.1985
0190 OSLO	**Eiere:**	Petrus Hammer, Mohamed Boukatouh		

Organisasjonsnr: 992 407 506

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

NØKLER, SKILT
Systemnøkler til leilighet bestilles av OBF ved å sende e-post til firmapost@obf.no. Bestilles hos Certego; system@certego.no. Det er kun hjemmelshaver til seksjonen som kan bestille nøkler.

Skilt til ringeklokke bestilles hos vaktmester pr e-post: kemali@vaktmesterandersen.no
Husk at navn på ringeklokke kan inneholde maksimalt 16 tegn.

Nøkkelbrikker til gårdens inngangsdører (og postkasser) bestilles hos Oslo Låsservice, system@oslolasservice.no. Seksjonseiere må legitimere seg. Leietakere skal henvende seg til utleier. Eier kan gi fullmakt til leietaker. OBF har rekvisisjonsrett. Seksjonseier er ansvarlig for kostnader til ny brikker + rek/porto (postens satser).
Seksjonseier får melding når nøkkelbrikken kan avhentes. Ved bestilling må det oppgis om man trenger ekstra brikke eller ny brikke til å erstatte mistet brikke.
Avhenting kan skje hos Nordic Security AS, Karoline Kristiansens vei 3 mot fremvisning av legitimasjon.

http://www.nordic-security.no
epost: firma@nordic-security.no

Nøkkel til strømavleser fås i de aller fleste nøkkel-slipe butikker, bla. den i underetasjen på Oslo City. Be om OLU-nøkkel

Digitale låser til inngangsdørene er privat installert og eiers ansvar å vedlikeholde/bytte batteri etc.
Det er Oslo Låsservice As(Tidl. Nordic Security) som har service på disse.

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

Det er infrastruktur for å legge opp elbillading på parkeringsplassene.

VAKTMESTER OG RENGJØRINGSTJENESTE
Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med OSLO & VIKEN EIENDOMSDRIFT AS
Vaktmesterens navn er Chris Olaussen og kan kontaktes på følgende måte:
e-post: chris@oved.no
tlf 461 14 675
Kun styret kan bestille vaktmesterarbeid for lagets regning ut over det rutinemessige.
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.
Sameiet har avtale om rengjøringstjeneste med Alliansen AS. Rengjøringen skjer 2 ganger pr. uke i oppganger og annet fellesareal.

UTLEIE
En sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Sameier kan fritt overdra, pantsette og leie bort hele eller deler av sin seksjon. Ved bortleie kreves ikke samtykke fra styret, jfr. likevel § 6 om meldeplikt

MARKISER, PERSIENNER
Lunex / Markisemannen er valgt som leverandør til bygget. Beboerne har anledning til å Montere markiser med eller uten rett kappe i fargen Sandatex 407/79 samme som næringslokaler. Dette er en annen farge enn øvrige bygg i Teaterkvartalet, som skyldes at Bygg 2 har en annen fasadefarge.

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
vindue

PROFF SECURITY
Proff Security leverer inspeksjonsrunder i sameiet fredag og lørdag
kl. 21:00 - 04:00.
Beboere og leietakere kan også kontakt oss for uttrykning på hverdager
man - søn kl. 08:00 - 03:30.
Dette er for å forhindre at uvedkommende oppholder seg i deres trappeoppganger,
bakgård og kjeller, samt forhindre husbråk, hærverk og innbrudd.

Telefon Proff Security: 40 10 23 33

VEDLIKEHOLD
Det må tas mer preventivt vedlikehold av tak og vegger for å forhindre vannskader.
Det arbeides i tillegg med å vurdere hvilke vinduer som skal skiftes ut eller repares.
Det skal sees på om det kan legges opp vann på takterrasser for selvvanning av plantekasser som går hele veien rundt takterrassene. Dette ses på som en
forutsetning for ny beplantning. ref ÅM 24

CONTAINER
DnG Vel sørger for at det blir utplassert en restavfallscontainer. 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.

Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie	**Vår ref.:**	488/108	**Fødselsdato eier:**	12.02.1979
Mandalls gate 16	**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:**	13.06.1985
0190 OSLO	**Eiere:**	Petrus Hammer, Mohamed Boukatouh		

Organisasjonsnr: 992 407 506

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

POSTKASSE

Postkassene har digitale navneskilt. Det er 5 tekstlinjer i displayet, med plass til totalt 5x22 tegn.

Leverandør post@oslolasservice.no trenger følgende informasjon ved ny eier / navneendring:
- Navn til postkasseskilt
- Telefon
- Bolig-adresse
- Bolignummer
- Ringeklokkenummer eks. 2271
- Eier av leilighet

Eksisterende dør-brikker benyttes til å åpne postkassen. Postkassedøren din låses opp fra en felles kortleser ved anlegget. Du holder din dørbrikke inntil leseren, som vil koble seg til din postkassedør og låse den opp. Døren låser seg automatisk når du stenger den. Klistremerker, dymo etc skal ikke benyttes på de nye postkassene.

Bod nr: SB 56
Areal eksternt bodareal: ca 5 kvm

Areal balkong / terrasse: ca 33 kvm (Tak)

Annen informasjon:

Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie

Årsmøte 2026

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Torsdag 23.04.2026, kl 18:00

Sted: Teams

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 styret@dngbygg2.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 2026 i Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie torsdag 23.04.2026.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at årsmøtet skal avholdes digitalt.

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

Tilgang til møtet:

Bli med:
https://teams.microsoft.com/meet/383725015707085?p=boqqQyysKXlEGuOSSK

Møte-ID: 383 725 015 707 085

Passord: fq2UW26b

Ved bruk av mobiltelefon må Teams-appen installeres. Dersom datamaskin benyttes er det ikke nødvendig å laste ned appen, men dette kan bedre lyd- og bildekvaliteten.

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 Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie

Torsdag 23.04.2026, kl 18:00
Teams

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2026 i Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie

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 2025

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2026

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Styrehonorar er ikke endret på tre år. Det foreslås å økes fra 187 000 til kr 230 000 iht. vedlagte budsjett.

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 230 000

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om vindusutskifting

Styret har ett godt samarbeid med Kai Olsen som i flere omganger har malt, gjennomført befaringer, reparasjon og utskiftninger av vinduene i sameiet.

Det presiseres at eier av leilighet har ansvar for løpende vedlikehold og mindre reparasjon av vinduene. I dette ligger det at eier skal rengjøre vinduene, inkludert karmer og og se etter at drenering i bunnsvill er åpen. Mindre utskiftinger av deler og ruter er eiers ansvar.

Utskifting av hele vinduet er imidlertid sameiets ansvar, forutsatt at det er nødvendig. Styret har nå besluttet at utskifting i tiden fremover ikke skal skje stykkevis, men i bolker av 10-15 vinduer av gangen. Dette for å redusere sameiets kostnader da stykkevise utskiftinger er mer kostbart.

Det vil komme eget infobrev til eierne om dette. I dette skrivet vil det bla. fremkomme at Kai Olsen kan utføre eiers vedlikehold mot en kostnad som faktureres direkte til eier av seksjonen.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

4.2 Orientering om vedlikeholdsansvar på ventilasjon og og leilighetens avløp til byggets stigerør

Styrtet vil orientere om dette i årsmøtet

Forslag til vedtak: Tas til orientering

4.3 Orientering om utleiebestemmelser i sameiet

Det vises til vedlagte informasjon om utleiebestemmelser i sameiet. Det bes om at alle som leier ut sine seksjoner melder fra dette til forretningsfører innen 23.05.2026.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

5. Forslag

5.1 Fullmakt til plassering av vedlikeholdsmidler

Styret har registrert at sameiets vedlikeholdskonto har dårligere rentevilkår enn sameiets øvrige konti. Etter endringer i bankavtalen er det derfor ikke lenger nødvendigvis hensiktsmessig å ha midler stående på en egen vedlikeholdskonto.

Styret foreslår at midler som er avsatt til vedlikehold fortsatt skal være øremerket dette formålet, men at styret gis adgang til å plassere midlene på brukskonto, sparekonto eller annen egnet konto i sameiets navn, ut fra hvilke vilkår som til enhver tid er mest fordelaktige.

Forslag til vedtak: Årsmøtet gir styret fullmakt til å disponere og plassere midler avsatt til vedlikehold på den eller de kontoer i sameiets navn som til enhver tid gir best rente og mest hensiktsmessige vilkår. Midlene skal fortsatt være avsatt til vedlikeholdsformål.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Kenneth Arntsen

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Jonas Brandal

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Aleksander Horn Sætre og Terje Ulsten

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Robin Wåsjø

6.4 Valg av representant i DNG for 1 år

Representant skal representere Bygg 2 i årsmøtene til DNG Garasjesameie og DNG Vel

7. 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.

Vel møtt!

Oslo, 19.03.2026

Styret i Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie

Styreleder, Kenneth Arntsen
Styremedlem, Jonas Brandal
Styremedlem, Aleksander Horn Sætre
Styremedlem, Terje Ulsten
Varamedlem, Robin Wåsjø

ÅRSMELDING

2025



Årsmelding 2025 for Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie

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, Kenneth Arntsen
Styremedlem, Jonas Brandal
Styremedlem, Aleksander Horn Sætre
Styremedlem, Terje Ulsten
Varamedlem, Robin Wåsjø

Styret har bestått av ingen kvinner og 4 menn.

Styret kan kontaktes på styret@dngbygg2.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 Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie

Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 992407506. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 115 boligenheter og 2 andre enheter.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med OSLO & VIKEN EIENDOMSDRIFT AS

Vaktmesterens navn er Chris Olaussen og kan kontaktes på følgende måte:

e-post: chris@oved.no tlf 461 14 675
Firma: Oslo og Viken Eiendomsdrift as
kontor 925 77 400

Kun styret kan bestille vaktmesterarbeid for lagets regning ut over det rutinemessige. 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 Drift.

Sameiet har avtale om rengjøringstjeneste med Ren Service AS. Rengjøringen skjer 3 ganger pr. uke i oppganger og annet fellesareal.

Bredbånd, kabel-tv

Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie har avtale med Telia (tidligere Get) for leveranse av bredbånd og kabel-tv.

Nøkler, skilt

Systemnøkler til leilighet bestilles av OBF ved å sende e-post til firmapost@obf.no. Det er kun hjemmelshaver til seksjonen som kan bestille nøkler.

Nøkkelbrikker til gårdens inngangsdører bestilles hos Oslo låsservice på post@oslolasservice.no Seksjonseiere må legitimere seg. Leietakere skal henvende seg til utleier. Sameier kan gi fullmakt til leietaker. http://www.oslolasservice.no epost: post@oslolasservice.no

Nøkkelbrikke til leilighet/bygget brukes også til postkasse

Navn til ringeklokke bestilles hos vaktmester pr e-post chris@oved.no.

Husk at navn på ringeklokke kan inneholde maksimalt 16 tegn.

Skiltendring til postkasse: post@oslolasservice.no eller i mobilapp (se oppslag i oppgang)

Søppelcontainer

DnG Drift sørger for at det blir utplassert en restavfallscontainer. 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.

Styret i DNG Drift har satt datoene for containere for første halvår. . De vil løpende evaluere det og se om det bør gjøres justeringer videre. Datoene er som følger:

30. juni
25. august
26. oktober
15. desember

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. En del av det farlige avfallet kan leveres gratis på minigjenbruksstasjon på Helga Helgesens plass 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.

Markiser / persienner / screening

Lunex / Markisemannen er valgt som leverandør til bygget. Beboerne har anledning til å montere markiser med eller uten rett kappe i fargen Sandatex 407/79 samme som næringslokaler. Dette er en annen farge enn øvrige bygg i Teaterkvartalet, som skyldes at Bygg 2 har en annen fasadefarge.

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

Parkeringsanlegget

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

Det er infrastruktur for å legge opp elbillading på parkeringsplassene.

Garasjen rengjøres 1-2 gang i året. Eiere og brukere av parkeringsplassene bes om å følge med på utlysninger og flytte bilen i forbindelse med rengjøring.

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 Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie, 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:

Forsikring

Eiendommen til Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 85038775.

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 2025

Det ble i 2025 gjennomført overdragelse av 9 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

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

- 2022 Nye postkasser.
- 2023 større arbeider på vanninntrengning i bakgården, og takrettasse i M16
- 2024 Det er avsluttet arbeider på vannskader i bakgården. Fortsatt vannskader i gården.

Styrets arbeid i 2025

Siden forrige ordinært årsmøte har styret hatt månedlig møter, behandlet flere titalls styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på:

Eks: Økonomi, felleskostnader, gjennomgang av gjeldende avtaler, rehabilitering, mindre vedlikehold, sikkerhet, vvs mm.

Reforhandlet TV-internett med Telia.

Vannskade i bod områdene. Vannskade i flere leiligheter.

Dårlig prestasjon fra renhold er fulgt tett opp for å komme til riktig kvalitet. Følges opp fortsatt.

Ny vaktmester avtale gjennom DNG Drift. (tidligere Vellet)

Fulgt opp målerstand mot nærings lokalene.

Det er blitt satt opp infotavler fra styret i inngangspartiene. Her vil det komme info eller veiledere om de saker styret ofte får spørsmål, slik som -Info om nøkkelsystemet postkasser, filterbytte og vedlikehold av balansert ventilasjon mm.

14.04.2026

Godkjent elektronisk av styret i Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ÅRSREGNSKAP

2025



Årsregnskap 2025 - Resultat

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	5 890 152	6 561 513	6 020 400	6 175 765
Sum		**5 890 152**	**6 561 513**	**6 020 400**	**6 175 765**
Sum		**5 890 152**	**6 561 513**	**6 020 400**	**6 175 765**
Forretningsførsel og revisjon	2	291 115	293 938	290 000	298 500
Lønn og honorar	3	213 367	213 367	213 400	262 430
Vedlikehold	4	557 383	1 330 290	750 000	830 000
Eksterne tjenester	5	972 904	753 160	813 000	982 335
Kabel-tv og bredbånd		536 367	608 304	625 000	625 000
Forsikring		444 648	438 418	487 000	470 000
Kommunale avgifter		1 295 784	1 194 724	1 450 000	1 465 000
Brensel og strøm		1 110 240	1 210 215	1 345 000	1 227 500
Andre driftsutgifter	6	854	121 740	60 000	85 000
Sum		**5 422 662**	**6 164 155**	**6 033 400**	**6 245 765**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**467 490**	**397 358**	**-13 000**	**-70 000**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**467 490**	**397 358**	**-13 000**	**-70 000**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	131 160	136 326	13 000	70 000
Rentekostnad	8	459	132	0	0
Andre finansposter	9	47 318	42 381	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**178 020**	**178 575**	**13 000**	**70 000**
Årsresultat	**10**	**645 510**	**575 933**	**0**	**0**
Budsjettmessige poster					
Endring i disponible midler	**10**	**645 510**	**575 933**	**0**	**0**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	11	12 327	0
Langsiktige fordringer		-12 327	0
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		10 238	411 568
Til gode av forretningsfører		65	16
Forskuddsbetalte kostnader	12	386 636	345 411
Andre fordringer		493 876	673 658
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		3 066 773	2 365 828
Innestående på særvilkår	13	1 217 678	1 175 131
Sum omløpsmidler		**5 175 266**	**4 971 612**
SUM EIENDELER		**5 175 266**	**4 971 612**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		1 634 825	1 058 891
Vedlikeholdsfond		2 125 693	2 125 693
Årets resultat	10	645 510	575 933
Sum egenkapital		**4 406 027**	**3 760 517**
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		32 569	24 803
Leverandørgjeld		613 979	747 041
Annen kortsiktig gjeld		122 691	439 251
Sum kortsiktig gjeld		**769 239**	**1 211 095**
Sum gjeld		**769 239**	**1 211 095**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 175 266**	**4 971 612**

Oslo 31.12.25
Styret i Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie

Sted:_____, dato:_____

Kenneth Arntsen Styreleder	Aleksander Horn Sætre Styremedlem	Jonas Brandal Styremedlem

Terje Ulsten
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.
Selskapets virksomhet er forvaltning og drift av fast eiendom, og drives der selskapets bygning er plassert.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3600 Inntekter felleskostnader	3 820 260	3 560 208	3 820 400	4 028 265
3612 Inntekt kabel-tv	625 140	583 740	625 000	625 000
3617 Fjernvarmetillegg bolig	850 020	939 972	850 000	800 000
3621 Fjernvarmetillegg næring	144 732	219 647	0	0
3673 Driftsbidrag fra næringsseksjoner	450 000	497 304	450 000	472 500
3674 Avregningskonto næring	0	0	275 000	250 000
3690 Andre inntekter	0	760 643	0	0
Sum	**5 890 152**	**6 561 513**	**6 020 400**	**6 175 765**

Andre inntekter bokført på konto 3690 er etterfakturering fjernvarme for perioden 2020 - 2023.

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	16 715	23 626	20 000	10 500
Forretningsførerhonorar	208 032	199 032	210 000	215 000
Annen regnskapsførsel	66 368	71 279	60 000	73 000
Sum	**291 115**	**293 938**	**290 000**	**298 500**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	187 000	187 000	187 000	230 000
Arbeidsgiveravgift	26 367	26 367	26 400	32 430
Sum	**213 367**	**213 367**	**213 400**	**262 430**

Laget har ingen ansatte, og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2024-2025.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	116 803	700 244	750 000	830 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	223 599	383 369	0	0
6618 Heis vedlikehold	169 869	0	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	47 113	109 177	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	0	137 500	0	0
Sum	**557 383**	**1 330 290**	**750 000**	**830 000**

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6300 Andel felleskostnader	163 380	163 380	166 000	197 835
6330 Vaktmestertjenester	147 565	160 980	170 000	169 000
6360 Renhold	235 197	160 780	165 000	243 500
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	0	3 575	0	0
6740 Honorar konsulenttjenester	35 369	20 321	0	25 000
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	391 393	244 124	312 000	347 000
Sum	**972 904**	**753 160**	**813 000**	**982 335**

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6900 Elektronisk kommunikasjon	48 808	26 453	0	25 000
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	11 590	2 368	0	10 000
7400 Kontingent HL	3 200	3 100	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	9 275	0	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	7 090	5 666	0	0
7772 Andre gebyrer	0	769	0	0
7790 Andre driftskostnader	-79 109	83 385	60 000	50 000
Sum	**854**	**121 740**	**60 000**	**85 000**

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8050 Renteinntekt bank	130 084	132 836	13 000	70 000
8059 Andre renteinntekter	1 076	3 490	0	0
Sum	**131 160**	**136 326**	**13 000**	**70 000**

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8159 Andre rentekostnader	459	132	0	0
Sum	**459**	**132**	**0**	**0**

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8090 Andre finansinntekter	47 318	42 381	0	0
Sum	**47 318**	**42 381**	**0**	**0**

Note 10 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler pr 01.01	**3 760 517**	**3 184 584**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	648 698	575 933
Endring av aksjer/andeler	12 327	0
Innskudd/uttak øremerkede midler	12 327	0
B. Årets endring i disponible midler	**645 510**	**575 933**
C. Disponible midler 31.12	**4 406 027**	**3 760 517**

Note 11 - Aksjer og andeler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1300 Investeringer i OBF AS	12 327	0
Sum	**12 327**	**0**

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1742 Forskuddsbetalt forsikring	225 901	189 775
1749 Forskuddsbetalte kostnader	160 735	155 636
Sum	**386 636**	**345 411**

Note 13 - Innestående på særvilkår

Av innestående på særvilkår er kr 1 217 677,86 øremerket vedlikehold.

Resultat og balanse med noter for Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie

Styreleder	Kenneth Arntsen (sign.)	13.04.2026
Styremedlem	Terje Ulsten (sign.)	01.04.2026
Styremedlem	Aleksander Horn Sætre (sign.)	10.04.2026
Styremedlem	Jonas Brandal (sign.)	13.04.2026



Til årsmøtet i **Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie**

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie** som viser et **overskudd** på **NOK 645 510**. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll 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.

Document ID: 3e868bc6-d321-4446-a18f-657c5639247a

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 for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar, på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/.

Aurland, 13.april 2026
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

Document ID: 3e868bc6-d321-4446-a18f-657c5639247a

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Helabrotet 1B, 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: 3e868bc6-d321-4446-a18f-657c5639247a

2026-04-13 16:50:04 UTC+00:00

Steinar Arild Loven

bankID

NO BankID - 9578-5995-4-230928

Document ID: 3e868bc6-d321-4446-a18f-657c5639247a

VEDLEGG



Informasjon om utleiebestemmelser i sameiet Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie

Styret ønsker å gjøre oppmerksom på reglene for utleie, og viktigheten av at leieforhold meldes inn til styret og forretningsfører. Med hensyn til sikkerhet, kommunikasjon og oversikt over beboersammensetningen, er det viktig for styret å ha oppdatert informasjon om hvem som faktisk bor i sameiet.

Det vises for øvrig til sameiets vedtekter § 6 som lyder som følger:

« Overdragelse av seksjon og utleie av seksjon skal meldes til styret for registrering. Plikten påhviler seksjonseier/overdrageren.»

Viktige frister for innmelding

For å sikre god orden og oversikt i sameiet, ber vi om at alle leieforhold meldes inn i god tid. Vi setter pris på at dette gjøres så tidlig som mulig.

Eksisterende leieforhold

Har du allerede et leieforhold som ikke er registrert, ber vi deg om å melde dette inn **snarest mulig, og senest innen 23. mai**. Dette gjelder alle pågående utleieforhold, enten de er kortsiktige eller langsiktige.

Nye leieforhold fremover

For fremtidige leieforhold setter vi pris på om innmelding skjer **ca. én måned før leieforholdet starter**. Dette gir styret og forretningsfører god tid til å registrere leietaker på en ryddig måte.

Innmelding av leieforhold

Informasjon skal gis til styret via forretningsfører ved både lang- og korttidsutleie.

Langtidsutleie – hva skal meldes inn?

Dersom du leier ut eller skal leie ut din seksjon på langsiktig basis, ber vi om at følgende opplysninger sendes til forretningsfører:

- Fullt navn på leietaker
- Kontaktinformasjon (telefonnummer og e-postadresse)
- Startdato for leieforhold og avtalt varighet

Opplysningene sendes til forretningsfører: acj@obf.no

Styret settes på kopi: styret@dngbygg2.com

Vennligst merk at det påløper en administrasjonskostnad på kr 465,– inkl. mva. for registrering av leietaker ved langtidsutleie. Gebyret faktureres utleier.

Korttidsutleie (f.eks. Airbnb)

Korttidsutleie av egen seksjon som brukes som bolig er tillatt i inntil 90 dager per kalenderår, jf. eierseksjonsloven. Utleien må skje i samsvar med sameiets vedtekter og husordensregler, og eier er ansvarlig for at leietakere følger disse.

Vi ber om at styret informeres ved korttidsutleie, slik at de vet hvem de kan kontakte dersom det oppstår situasjoner som krever det.

Godt bomiljø for alle

Styret ønsker å legge til rette for et trygt, rolig og velfungerende bomiljø for alle beboere. Vi ber derfor seksjonseiere om å registrere leieforhold fortløpende, slik at fellesskapets interesser kan ivaretas på en god måte. Tusen takk for samarbeidet!

PROTOKOLL

2026



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie torsdag 23.04.2026 kl. 18:00 - Teams .

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2026 i Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Anette Cecilie Johnsen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:

Til stede var 9 seksjonseiere og 0 representert med fullmakt, til sammen 9 stemmeberettigede. Det kom ytterligere en eier under sak 4.3. Sameiet bestod da av 10 stemmeberettigede eiere.

Møtelederes 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 Terje Ulsten 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 2025

Vedtak:

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

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 2026

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 230 000

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om vindusutskifting

Styret orienterte om godt samarbeid med Kai Olsen, som hadde utført maling, befaringer, reparasjoner og utskiftninger av vinduer i sameiet. Det ble presisert at seksjonseier hadde ansvar for løpende vedlikehold og mindre reparasjoner av vinduer, mens utskifting av hele vinduer var sameiets ansvar når dette var nødvendig. Styret opplyste at fremtidige utskiftninger skulle gjennomføres samlet i bolker på 10–15 vinduer for å redusere kostnader. Det ble videre informert om at det ville bli sendt eget informasjonsbrev til eierne.

Vedtak:
Tatt til orientering.

4.2 Orientering om vedlikeholdsansvar på ventilasjon og og leilighetens avløp til byggets stigerør

Styret orienterte om at seksjonseierne har vedlikeholdsansvar for ventilasjon og leilighetens avløp til byggets stigerør

Vedtak:
Tatt til orientering

4.3 Orientering om utleiebestemmelser i sameiet

Styret orienterte om utleiebestemmelsene i sameiet. Alle som leier ut sine seksjoner må melde fra dette til forretningsfører innen 23.05.2026.

Vedtak:
Tatt til orientering

5. Forslag

5.1 Fullmakt til plassering av vedlikeholdsmidler

Årsmøtet gir styret fullmakt til å disponere og plassere midler avsatt til vedlikehold på den eller de kontoer i sameiets navn som til enhver tid gir best rente og mest hensiktsmessige vilkår. Midlene skal fortsatt være avsatt til vedlikeholdsformål.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:

Kenneth Arntsen ble valgt som styreleder for 2 år.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Vedtak:

Hajar Boudaya ble valgt for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Vedtak:

Ørjan Østensvik og Morten Johansen ble valgt for 1 år.

6.4 Valg av representant i DNG for 1 år

Styret gis representasjonsrett for bygg 2 til DNG vel og DNG garasje.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 18:54

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: Kenneth Arntsen for 2 år
- Styremedlem: Hajar Boudaya for 2 år
- Styremedlem: Terje Ulsten 1 år igjen
- Styremedlem: Aleksander Horn Sætre 1 år igjen
- Varamedlem: Ørjan Østensvik for 1 år
- Varamedlem: Morten Johansen for 1 år

Protokoll for Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anette Cecilie Johnsen (sign.)	24.04.2026
Protokollvitne	Terje Ulsten (sign.)	24.04.2026

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET TRELASTGÅRDENE BYGG 2

1. BRUK AV LEILIGHETEN

1.1 Generelt om bruken av bygget

Leilighetene skal kun brukes som bolig, og må ikke brukes slik at andre påføres sjenerende støy eller annen ulempe.

Det er egne næringsseksjoner i 1.etasje i bygg 2. Disse er regulert for næringslivsvirksomhet.

1.2 Støy

Volumet på radio, TV eller musikkanlegg må ikke være så høyt at det sjenerer naboene.

Bruk av musikkinstrumenter eller annen høylydt underholdning er ikke tillatt før kl. 08.00 og etter kl. 23.00. Skal høyttalere brukes før og etter disse klokkeslett, må de dempes slik at de overhodet ikke sjenerer naboleilighetene.

Musikkøving tillates ikke før kl. 08:00 og etter kl. 20:00.

Det er ikke tillatt å banke eller bruke drill, slagbor o.l. før kl. 08:00 og etter kl. 21:00.

Banking og boring må ikke forekomme etter kl.21.00 og før kl.08.00 på hverdager. Banking og boring er ikke tillatt etter kl.17.00 på lørdager. Det er ikke tillatt å banke, bore o. l på søndager og helligdager.

Ved større utbedringer eller omfattende vedlikehold skal naboene og styret varsles.

1.3 Musikkundervisning

For musikkundervisning eller annen økonomisk virksomhet i leiligheten som kan medføre sjenanse for andre beboere, må det på forhånd innhentes særskilt tillatelse fra styret.

1.4 Innvendig vedlikehold

Alt innvendig vedlikehold av leiligheten påhviler den enkelte leilighetseier. Dette inkluderer også vannkraner, wc, oppvaskmaskin og synlig rørledninger og avløpsrør.

1.5 Vasker og sluk

Fett, kaffegrut eller annet som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask eller sluk. Til wc. må bare brukes klosettpapir, og uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet.

Skyll vasker og sluk en gang i mellom med et middel som løser opp fett og belegg og hindrer tilstopping.

1.6 Frostskader

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser.

Skader på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming e. l. er leilighetseieren ansvarlig for.

1.7 Lekkasjer og stoppekraner

Hvis rør springer og stoppekran ikke straks kan bli stengt, må skadene begrenses ved å surre et håndkle e. l. rundt lekkasjestedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller vask som kan samle opp vannet.

Alle beboere plikter å gjøre seg kjent med hvor stoppekranen til vannet til leiligheten er.

1.8 Ventilasjonsanlegget

Bygningens ventilasjonsanlegg må ikke forstyrres ved at utsugningsventilene tettes igjen, at kjøkkenventilator koples direkte til ventiler eller kanaler, eller på noen annen måte. Slike forstyrrelser kan gi matlukt i naboleilighetene eller forstyrre ventilasjonen der.

1.9 Elektriske anlegg

Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av slikt materiell lett kan forårsake brann.

1.10 Fellesantenneanlegget

Fellesantenneanlegget skal benyttes i henhold til instruks fra antenneselskapet.

Følgende refereres fra avtale med antenneselskapet:

a) Kun apparatkabler godkjent av installatøren skal anvendes mellom antennekontakt og radio-TV-apparat.

Dette er en forutsetning for at anlegget skal virke tilfredsstillende.

b) Apparatene må ikke jordes til varmerør, etc., men kun tilkobles antenne-anlegget forskriftsmessig.

c) Inngrep i antennekontakten eller det faste ledningsopplegget er ikke tillatt.

1.11 Lufting

Lufting av leiligheten må bare skje gjennom vinduer eller gjennom dør ut til balkong. Det er forbudt å lufte gjennom døren til korridoren.

1.12 Tørking, lufting, risting av tøy

Risting og banking av tepper må utføres på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre som bor i sameiet.

Lufting av sengeklær på en hensynsfull måte er tillatt fra balkong eller vindu. Eventuell klestørk på balkong må henges på en slik måte at den ikke er synlig fra fellesarealene. Bruk av usjenerende tørkestativ på balkongen er tillatt, med det er ikke tillatt å henge tørkesnorer over balkongkanten.

1.13 Røykvarsler og brannslukningsutstyr

Det er installert røyk- og varmedetektor i hver leilighet. Dette anlegget blir drevet av strøm fra en brannsentral og trenger ikke vedlikehold. Det er strengt forbudt å koble fra eller forandre på detektoren. Det er svært viktig at detektorene ikke tildekkes, frakobles eller på annen måte forandres på fordi dette kan forårsake falsk alarm, og/eller feilmelding i brannsentralen, eller føre til at den enkelte alarm ikke fungerer som den skal. Det blir registrert i brannsentralen hvilken leilighet som har en detektor som er blitt forandret på.

Den enkelte leilighetseier og beboer er ansvarlig for at reglene om dette overholdes, og vil bli holdt økonomisk ansvarlig dersom brudd på reglene medfører økonomiske konsekvenser for Sameiet.

Brannslange er plassert i kjøkkenskapet.

1.13 Aktiviteter som kan føre til brann

Oppbevaring av gjenstander som kan medføre fare for brann, eksplosjon eller annen skade er ikke tillatt verken i bolig, boder, på balkong, biloppstillingsplass, på andre fellesarealer eller i næringsseksjonen. Det oppfordres til varsomhet ved bruk av gjenstander eller annen aktivitet som kan medføre brann, som f.eks. bruk av levende lys, røyking etc. Det kreves spesielt varsom bruk av eventuelle gassbeholdere i forbindelse med grilling, stekeovn etc.

1.14 Grilling

Det er ikke tillatt å benytte kullgrill på balkong eller utenfor leilighet i 1. etasje. Dog tillates grilling med gass-/elektrisk grill. Det minnes om at det forventes og kreves spesielt varsom bruk av gassbeholdere i forbindelse med grilling, da disse kan utgjøre stor eksplosjonsfare hvis de ikke håndteres riktig.

På plenen kan det benyttes kullgrill, dersom dett skjer i så stor avstand fra blokkene at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

2. UTLEIE OG UTLÅN AV LEILIGHETEN

2.1 Melding

Melding om utleie eller utlån må på forhånd sendes forretningsføreren, slik at styret til enhver tid kan få riktig kunnskap om hvem som bor i leiligheten.

2.2 Ansvar

Både leilighetseieren og leietakeren har ansvaret overfor boligselskapet for alle skader og ulemper som påføres av leietakeren. Dette gjelder både ved utleie av hele eller en del av leiligheten. Leilighetseieren er ansvarlig overfor boligselskapet for at husordensreglene overholdes av beboerne.

3. LEILIGHETEN UTVENDIG

3.1 Ensartet fasade

Balkongvegger og rekkverk må kun males i godkjent farge.

Markiser må ha godkjent farge og mønster. For bygg 2 er det bestemt at alle som ønsker markiser skal bruke fargen Sandatex 407/79.

Flaggstenger, skilt, o. l. kan bare settes opp etter tillatelse fra styret.

3.2 Balkonggulv

Balkonggulv (spesielt i toppetasjene) må holdes så pass rene at unødvendig smuss ikke renner nedover i regnvær.

3.3 Pålegg om maling/beising

Styret kan pålegge eieren å male/beise de deler av fasaden som enkelt kan nås fra balkongen eller forside av leilighetene i 1. etasje.

4. BRUK AV FELLESAREALER INNVENDIG

4.1 Trappeoppganger og korridorer

Sykler, kjelker, ski, sparkstøttinger, o.l. må ikke settes på uvedkommende steder, som f. eks. i trappeoppgangene eller i korridorene, men i fellesrom i kjelleren eller i egen bod.

Barnevogn kan imidlertid settes i utgangsplanet i trappeoppgangen.

4.2 Kjellerganger, m.v.

Kjellerganger skal ikke brukes til lagring. Det skal heller ikke lagres i fellesrom som ikke er disponert til lagringsformål, som korridorer og trappeoppgang.

4.3 Bruk av åpen flamme

Bruk av åpen flamme i boder og kjeller er ikke tillatt.

4.4 Barns lek

Trappeoppganger, korridorer, garasje, fellesrom og rom for tekniske anlegg må ikke brukes av barn til lek. Påse at barn ikke skriver på veggene, bruker kniv eller på annen måte gjør skade på hus eller anlegg.

4.5 Avfall, tilsmussing

Det er ikke tillatt å kaste fra seg papir, sigarettstumper, snus, tyggegummi e. l. på eiendommens fellesarealer.

4.6 Rengjøring etter tilsmussing

Ved tilsmussing i korridorer, trappeoppganger, kjeller og garasje ut over det som skyldes normal bruk, skal den enkelte gjøre rent etter seg.

4.7 Rengjøring av inngangsdører

Rengjøring av egen inngangsdør med dørkarm mot korridor er den enkelte leilighets-eiers oppgave.

5. DØRER OG GARASJEPORT

5.1 Ytterdører og porttelefon

Ytterdørene og alle dører i kjeller skal alltid holdes låst. Ytterdørene skal ikke stå åpne for lufting. Døren inn til bodene skal alltid holdes låst.

Hensikten med dørtelefonen er å hindre uvedkommende adgang inn i blokka. Den enkelte beboer er ansvarlig for hvem som slippes inn i oppgangene. Hvis noen man ikke vet hvem er ringer på ens private dørtelefon, er det ikke tillatt å slippe vedkommende inn.

Loddselgere og andre selgere skal avkreves legitimasjon. Hvis man ønsker å slippe selgere inn, skal man forsikre seg om at de er ute i det ærend de sier at de er.

5.2 Garasjeporten

Garasjeporten skal ikke unødvendig stå åpen. Ved inn- og utkjøring skal det på kvelds- og nattetid kontrolleres at porten går igjen før en kjører videre, og at ingen uvedkommende slippes inn.

5.3 Elektriske tavler

Dører til de elektriske tavlene med sikringer skal alltid holdes låst.

5.4 Melding om defekte låser

Dersom dører eller porter ikke går i lås, må beskjed gis til styret.

6. SØPPEL

Søppelhåndtering

Kun ordinært husholdningsavfall må puttes i søppelkassene i søppelrommene. Det må påses at dette er godt innpakket. Papirsøppel skal legges i egne kasser for papir i søppelrommene. Alt søppel som skal kastes må være sammenpresset til et minimum. Pappesker skal brettes sammen.

Avfall som ikke kan plassers i søppelcontainerne må leilighetseieren selv sørge for å få borttransportert. Egne sorteringsautomater for glass har kommunen plassert i nærmiljøet.

Beboerne skal alltid låse søppelrommene etter seg.

Hensetting av gjenstander og avfall på sameiets fellesarealer er ikke tillatt. Gjenstander som hensettes vil bli kastet for eiers regning.

10. HUSDYRHOLD

Det er tillatt å holde husdyr så som hund og katt i leilighetene. Forutsetningen er imidlertid at dyrene skjøttes på en forsvarlig måte, og slik at de ikke er til sjenanse for øvrige sameiere. Ved klager avgjør styret om husdyrholdet må opphøre. Det er selvsagt ikke lov å holde husdyr som kan utgjøre en fare for andre.

Husdyrene må ikke etterlates alene i leilighetene hvis dette kan medføre sjenanse for andre.

Dyrene skal føres i bånd på boligselskapets fellesareal. Eieren må likeledes påse at dyret ikke gjør fra seg på fellesarealene. I tilfelle dette skjer skal det fjernes

umiddelbart. Videre forplikter eieren seg til å erstatte eventuelle skader som dyret måtte påføre såvel selskapets eiendom som en enkelt leilighetseiers eiendom.

7. BRUK AV FELLESAREAL UTVENDIG

7.1 Vegetasjon og beplantning

Vegetasjon og beplantningen må vernes, og barna må gis forståelse av det uheldige i å bryte kvister og på annen måte skade omgivelsene.

7.2 Lufting av hunder

Grøntanlegget skal ikke benyttes som luftegård for hunder, katter, etc.

8. ANSVARSFORHOLD

Leilighetseieren er ansvarlig for eventuelle skader på boligselskapets eiendom forårsaket ved uforsiktighet av ham selv eller den/noen han har gitt adgang til eiendommen.

VEDTEKTER FOR TEATERKVARTALET BYGG 2 SAMEIE

i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997.
Vedtatt på konstituerende sameiemøte 28. februar 2008.

§1. NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiet har forretningskontor i Oslo, og sameiets navn er Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie. Sameiet består av 115 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen Teaterkvartalet Bygg 2, gnr 230 bnr 263, på adresse Mandalls gate 16 – 18, i Oslo med fellesanlegg av enhver art.

Sameiebrøken fastsettes på grunnlag av seksjonenes areal inkl eventuelt tilleggsareal i samsvar med sameiekontrakten.

Sameiet har rett og plikt til å delta som medlem i De Nye Grønlandskvartalene Vel som skal opprettes, med formål å vedlikeholde nærmere fastsatte utenomhusarealer tilhørende borettslag og sameier i Grønlandskvartalene. Vellet skal også inngå avtaler om driftstjenester som vaktmester og vask til Sameiet.

Disse vedtekter er vedtatt ved stiftelsen av sameiet i forbindelse med første gangs seksjonering.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjonsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiemøtet. Sameierne plikter også å overholde de lover og regler som er fastsatt for bruksutøvelsen for de enkelte seksjoner, og vedtektene for De nye Grønlandskvartalene Vel.

Alle arealer som ikke inngår i den enkelte seksjon, som hoveddel eller tilleggsdel, er fellesareal.

En sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Sameier kan fritt overdra, pantsette og leie bort hele eller deler av sin seksjon. Ved bortleie kreves ikke samtykke fra styret, jfr. likevel § 6 om meldeplikt.

Seksjonene og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for eierne (brukerne) av de øvrige seksjonene. Boligseksjonene må således kun benyttes som bolig, og næringsseksjonene kun til næringsformål. Næringsseksjonene er forutsatt nyttet til henholdsvis forretnings-/butikkdrift og restaurant, bar, nattklubb, uteservering og annen serveringsvirksomhet, med derav følgende døgndrift.

Næringsseksjonene skal ha rett til adkomst til varelevering m.v., samt bruk av gårdsrom til avfallshåndtering. Bruk av fellesarealer til salg, eksponering, skilting m.v., kan ikke skje uten sameiermøtets tilslutning.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre seksjonseiere (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 og godkjennes av styret.

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

Sameiemøtet fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen for å ivareta hensynene til orden, renhold og ferdsel.

§ 3. FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte seksjon, inkl. tilleggsdel. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, dog med følgende unntak:

Driver en sameier virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan sameiemøtet vedta at vedkommende skal bære en større andel av fellesutgiftene enn det sameiebrøken tilsier.

Hver av sameierne har panterett i seksjonen for krav mot den andre sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Sameierne hefter kun etter sin sameiebrøk overfor tredjemann for fellesutgiftene. Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameierne etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorene gjør krav gjeldende etter eierseksjonslovens § 24, mot den enkelte sameier for sameiernes felles forpliktelser.

Utgifter til kabel-tv fordeles boligseksjonene med lik sum.

Fellesutgiftene beregnes forskuddsvis per den 1. med forfall den 15. i hver måned. Styret fastsetter størrelsen på á kontobeløpet som antas nødvendig for dekning av fellesutgiftene.

Det skal betales et gebyr ved eierskifte og bortleie som skal dekke kostnader forbundet med endring av navneskilt og utstedelse av vedtekter/husordensregler m. m.. Gebyr som nevnt fastsettes av sameiemøtet.

Næringsseksjonene betaler felleskostnader etter sameiebrøk. Likevel skal følgende kostnader avregnes mellom næringslokalene og boligseksjonene:

1. Kostnader som utelukkende knytter seg til næringsvirksomhet, bekostes av næringsseksjonene alene. Dette gjelder blant annet egen vaktmester, renovasjon av næringsavfall og vedlikehold av tekniske innretninger som knytter seg til næringsvirksomhet.

2. Næringsseksjonene er unntatt fra kostnader som utelukkende knytter seg til boligdel, slik som vaktmester, renhold, drift av heis, renovasjon av husholdningsavfall og kabel-TV.

3. Kostnader som ikke direkte knytter seg til næringsvirksomhet, men som likevel påfører sameiet økte utgifter som følge av næringsvirksomhet, slik som økt

forsikringspremie, belastes iht. sameiebrøken, med mindre det foreligger opplysninger som muliggjør en avregning av differansen.

Næringsseksjonene betaler et a-konto beløp pr måned beregnet ut fra budsjett for Sameiet, utarbeidet av forretningsfører to eller flere ganger i året. Avregning skjer på slutten av hvert år, hvor det som er for mye eller for lite innbetalt vil bli kreditert/debitert eierne av næringsseksjonene.

Elektrisk strøm/energi/fjernvarmeutgiftene vil være høyere som følge av mer omfattende oppvarming, ventilasjon og varmtvannsforbruk fra næringsseksjonene. Boligseksjonene betaler pr 01.01.2008 kr 9,- pr kvm pr måned i fjernvarmeutgifter. Næringsseksjonene skal til enhver tid betale kr 66,6 % mer pr kvm pr måned i forhold til boligseksjonene. Dette gjelder kun frem til næringsseksjonene eventuelt får egen måler. Da betaler næringsseksjonene i henhold til avlesning.

Næringsseksjonene må stå for eget vedlikehold av næringslokalene og kostnadene forbudet med dette. Styret i Sameiet kan pålegge næringsseksjonene å foreta nødvendig vedlikehold, dersom manglende vedlikehold påfører de andre sameierne i Sameiet skade eller ulempe.

Både boligseksjonene og næringsseksjonene skal betale sine andeler av kostnadene innen forfall. Forsinket betaling medfører purregebyr og renter etter lov om forsinket betaling av 17.12. 1976 nr 100.

Avtalen gjelder fra den dato næringsseksjonene overtok lokalene, dvs. 01.10.2006.

Eventuelle øvrige kostnader som måtte oppstå i fremtiden skal fordeles etter samme brøk dersom det ikke er særlige grunner til å fordele dem etter nytte, jfr. eierseksjonslovens § 23.

Når Sameiet har oppnådd vanlig drift, møtes partene for eventuell revisjon av disse vilkår, senest et halvt år etter vanlig drift er oppnådd. Eventuelle kostnader som viser seg å medføre et høyere eller lavere prosenttillegg som nevnt ovenfor, vil i så fall måtte justeres. Styret i sameiet har fullmakt til å forhandle på vegne av sameiet med eierne av næringsseksjonene.

§ 4. VEDLIKEHOLD – BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier.

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

Vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar, dog slik at næringsseksjonene ikke betaler for heis og trappeoppganger.

Næringsseksjonene forestår og bekoster egne inngangsdører og vinduer.

§ 5. VEDLIKEHOLDSFOND

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

§ 6. REGISTRERING AV SAMEIERE

Overdragelse av seksjon og utleie av seksjon skal meldes til styret for registrering. Plikten påhviler seksjonseier/overdrageren.

Ved overdragelse av seksjon plikter overdrageren å informere erververen om de til en hver tid gjeldende vedtekter, og eventuelle husordensregler/trivselsregler.

§ 7. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og minst tre og maks fem styremedlemmer inklusiv styreleder, og inntil tre varamedlemmer. Valgperioden er to år. Styrets leder velges særskilt av sameiermøtet. Næringsseksjonene har rett til å velge ett styremedlem og ett varamedlem. Denne retten bortfaller dersom styreleder representerer en næringsseksjon. I dette tilfellet velges også det andre styremedlemmet og varamedlemmet av boligseksjonene.

§ 8. STYRETS KOMPETANSE

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 sameiemøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiemøte, iht. lov om eierseksjoner, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiemøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter sameierne ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

Det skal føres protokoll over styrets forhandlinger. Av protokollen skal det klart fremgå hvilke saker som er behandlet, vedtak og dissenser. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styrerepresentantene.

§ 9. SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Medlemmer av sameiermøtet er samtlige seksjoner.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utløpet av april måned. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når 10 % av sameierne eller en av næringsseksjonene krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 10. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIEMØTE

På det ordinære sameiemøtet skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning.
3. Årsregnskap og budsjett.
4. Valg av styremedlemmer.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 11. MØTELEDELSE OG AVSTEMNING

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

Vedtak på sameiermøte krever alminnelig flertall blant sameierne, med de unntak som følger av eierseksjonsloven eller sameiets vedtekter. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 12. OM SAMEIERMØTET

I sameiermøtet har hver seksjon en stemme.

Sameieren har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår av fullmakten. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har rett til å uttale seg på sameiemøtet.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på sameiermøtet, med mindre det åpenbart er unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på sameiermøtet og har rett til å uttale seg.

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

§ 13. REVISJON OG REGNSKAP

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 14. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan vedta at sameiet skal ha forretningsfører.

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

§ 15. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr lov om eierseksjoner § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 16. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller urimelig sjenanse for eiendommens øvrige brukere utover det som er naturlig bruk av seksjonene i forhold til det som følger av formålet, jfr. § 2 tredje ledd, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr lov om eierseksjoner § 27.

§ 17. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc kan kun skje etter en samlet plan for bygningen og etter forutgående godkjenning av styret.

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

§ 18. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med 2/3 flertall.

§ 19. HABILITETSREGLER FOR SAMEIEMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsføre må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 20. FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid være forsikret. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og holdes ved like. Den enkelte seksjonseier må selv besørge forsikret det som ikke er dekket av sameiets bygningsforsikring.

Ekstra innredningsarbeider og påkostning utover det som er standard og omfattes av byggets fellesforsikring, må seksjonseierne selv dekke med forsikring.

Seksjonseier dekker byggforsikringens egenandel ved forsikringssaker i egen bolig. Vannskader vedr radiatorer unntas, så fremt eier overholder varslings- og skadebegrensningsplikten.

§ 21. SKADE

Hvis bygningen skulle bli totalskadet av en eller annen grunn, blir seksjonseierne sameiere i grunnen og eventuelt erstatningsbeløp skal fordeles etter den enkelte seksjonseiers sameiebrøk.

Ved partiell skade av fellesareal avgjør sameiermøtet hvorledes det skal forholdes i overensstemmelse med de regler som gjelder for kostnadsdeling iht. gjeldende vedtekter.

Ved skade på den enkelte seksjon bærer seksjonseieren risiko for skaden eller ødeleggelsen, hvoretter seksjonseieren disponerer det erstatningsbeløp som måtte bli utbetalt i forbindelse med et eventuelt forsikringsoppgjør.

§ 22. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 (eller senere eierseksjonslover).

Vår dato.:	**Vår ref.:**
17. september 2026	485/145/
Vårt oppdragsnr.:	**Deres.ref.:**
E20261386	Eva Otnes

Komplett Eiendomsmegling AS
Schweigaards gate 40
0191 OSLO

E-post: eva.otnes@privatmegleren.no
Telefon: +47 977 97 284

MEGLEROPPLYSNINGER - OVERDRAGELSE AV PARKERINGSPLASS M/FORKJØPSRETT

GARASJELAG:	**De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie**
P-PLASSNUMMER:	
EIER(E):	**Petrus Hammer**
	Mohamed Boukatouh

Ved salg må forretningsfører få opplyst salgssum for garasjen.

Særskilte opplysninger: Vedtektsfestet forkjøpsrett, se vedtektene eller boliginfo for nærmere opplysninger. Evt. godkjennelse må innhentes skriftlig fra styret, se boligopplysningene.

Vi ber om at både kjøper og selger informeres om at kjøper vil få tilsendt egen betalingsinformasjon for felleskostnader. Kjøper skal dermed ikke benytte selgers betalingsinformasjon. Kjøper vil få eFaktura i nettbanken hvis en har «takket ja til alle eFakturaer» i egen nettbank. Felleskostnader følger kalendermåned. Selger holdes ansvarlig for overtakelsesmåneden.

Garasjeopplysninger:	Kr 2 191	Inkl. mva.
Eierskiftegebyr:	Kr 3 397	Inkl. mva.
Avklaring av forkjøpsrett:	Kr 8 406	Inkl. mva.

Den som benytter forkjøpsretten og dermed trer inn i kjøpsavtalen, plikter å betale gebyret for avklaring av forkjøpsrett.

Gebyret blir fakturert når OBF har mottatt melding om eierskifte.

OBS: Meglerhenvendelser bes sendt firmapost@obf.no.

Med vennlig hilsen

OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS

Saksbehandler

Vedlegg:
Regnskap, vedtekter og ordensregler
Reguleringsplan/nabovarsel - hvis bekjent av oss

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

OPI

Arcasa arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 OSLO
OSLO

Dato: 14 OKT. 2009

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200503300-115 Saksbeh: Britt Eikholt
Oppgis alltid ved henvendelse
Arkivkode: 531

Byggeplass:	SCHWEIGAARDS GATE 26 MED FLERE	Eiendom:	230/275/0/0
Tiltakshaver:	Pecunia AS	Adresse:	Pb 1230 Vika, 0110 OSLO
Søker:	Arcasa arkitekter AS	Adresse:	Sagveien 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - SCHWEIGAARDS GATE 26 MED FLERE

. 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.

Det må innsendes sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten for godkjennelse.

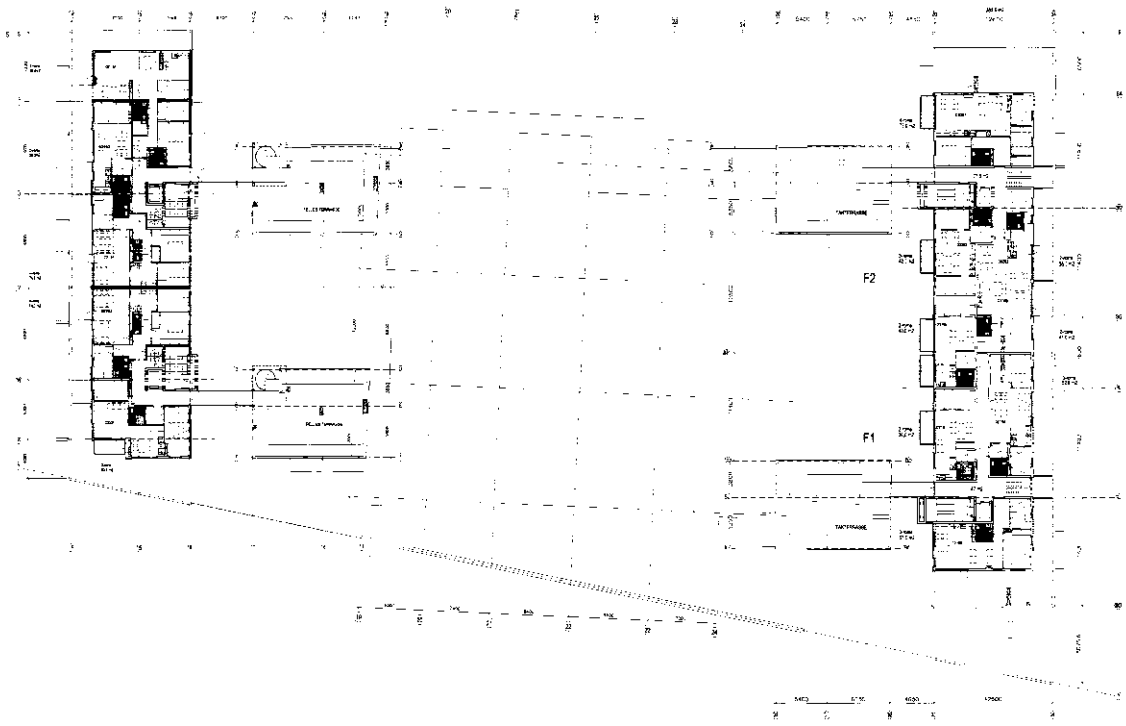
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 4

Sigmund Omang
enhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Kopi til:
Pecunia AS, Pb 1230 Vika, 0110 OSLO, OSLO



A 11.0 090 | A

TRELASTKVARTALENE

REVIDERT RAMMESØKNAD

Pecunia AS

ARCASA arkitekter AS

PLAN 9. ETASJE

A 11.0 090 | A

Begjæringsskjemaet sendes til
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

Plan- og bygningsetaten
Org.nr. 971 040 823

☒ **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	263		1-117

2. Hjemmelshaver(e)

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

Doknr: 719402 Tinglyst: 05.09.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

IRJ
FOR BEATG EIDE

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				25				35			
6				16	SE VEDLEGG			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.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/719402/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-15 14:53

Punkt 3 i Seksjoneringsbegjæring for Gnr 230 Bnr 263 - Side 1 av 2

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	33		23	B	72		45	B	36	
2	B	33		24	B	61		46	B	36	
3	B	39		25	B	36		47	B	61	
4	B	41		26	B	36		48	B	53	
5	B	33		27	B	36		49	B	35	
6	B	33		28	B	68		50	B	61	
7	B	61		29	B	28		51	B	36	
8	B	36		30	B	40		52	B	36	
9	B	36		31	B	35		53	B	36	
10	B	36		32	B	36		54	B	68	
11	B	68		33	B	36		55	B	28	
12	B	28		34	B	61		56	B	62	
13	B	46		35	B	61		57	B	35	
14	B	80		36	B	36		58	B	40	
15	B	80		37	B	36		59	B	35	
16	B	40		38	B	36		60	B	36	
17	B	35		39	B	68		61	B	36	
18	B	36		40	B	28		62	B	61	
19	B	36		41	B	62		63	B	53	
20	B	61		42	B	35		64	B	35	
21	B	46		43	B	40		65	B	61	
22	B	70		44	B	35		66	B	36	
SUM BRØK		1007		SUM BRØK		982		SUM BRØK		976	

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/719402/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-15 14:53

Punkt 3 i Seksjoneringsbegjæring for Gnr 230 Bnr 263 - Side 2 av 2

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
67	B	36		89	B	36		111	B	74	
68	B	36		90	B	61		112	B	35	
69	B	68		91	B	53		113	B	86	
70	B	28		92	B	35		114	B	53	
71	B	62		93	B	61		115	B	74	
72	B	35		94	B	36		116	N	51	
73	B	40		95	B	36		117	N	787	
74	B	35		96	B	36					
75	B	36		97	B	68					
76	B	36		98	B	28					
77	B	61		99	B	62					
78	B	53		100	B	35					
79	B	35		101	B	58					
80	B	61		102	B	36					
81	B	36		103	B	61					
82	B	36		104	B	53					
83	B	36		105	B	35					
84	B	68		106	B	74					
85	B	28		107	B	35					
86	B	62		108	B	86					
87	B	35		109	B	53					
88	B	58		110	B	74					
SUM BRØK		981		SUM BRØK		1112		SUM BRØK		1160	

SUM BRØK TELLERE: 6218 = SAMEIEBRØKEN

Rubrikk for underskrifter er nederst på side 2 (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark kreves underskrift 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 21.8.07	Petter Neslein	Petter Neslein	

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

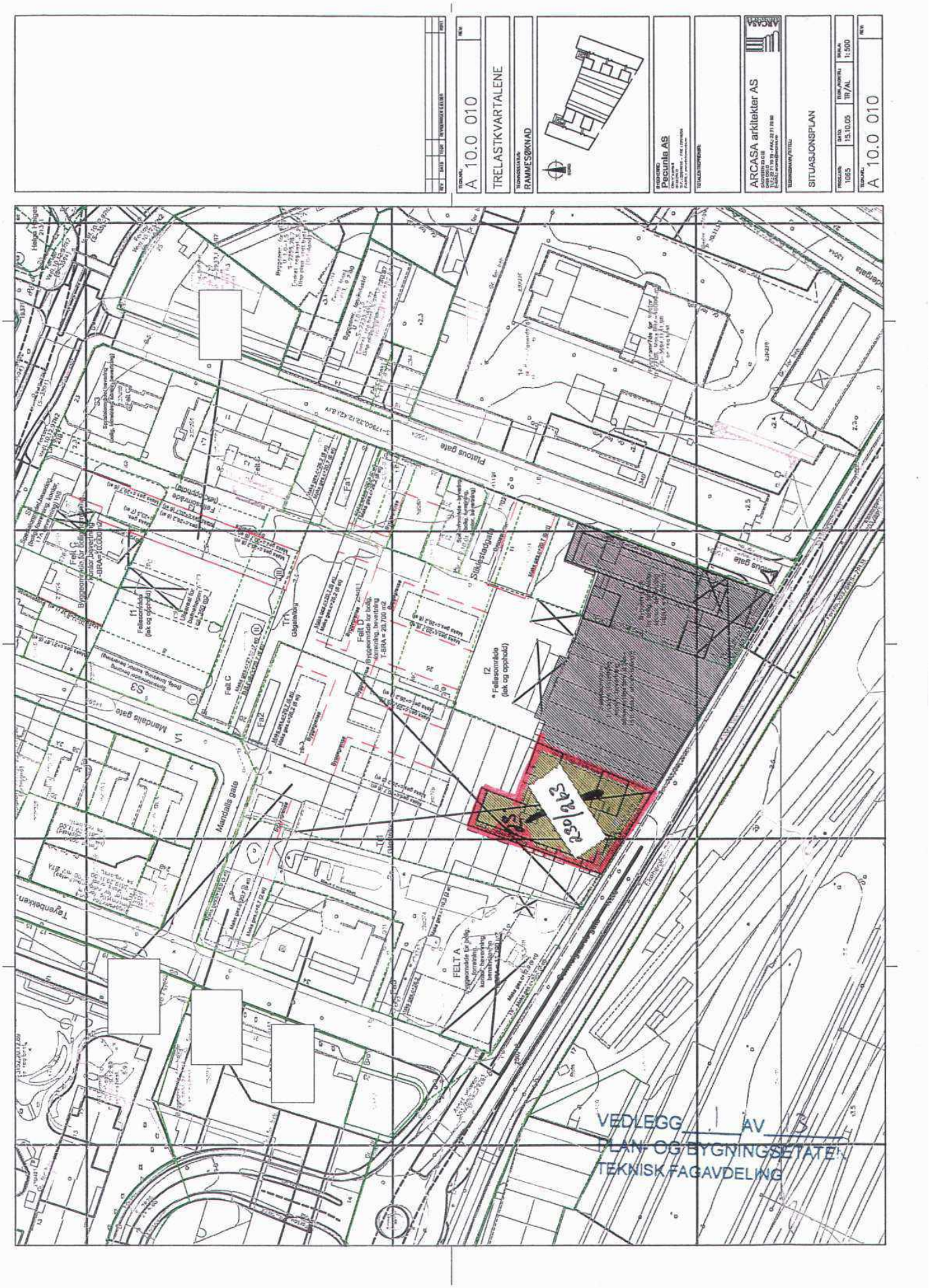
Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

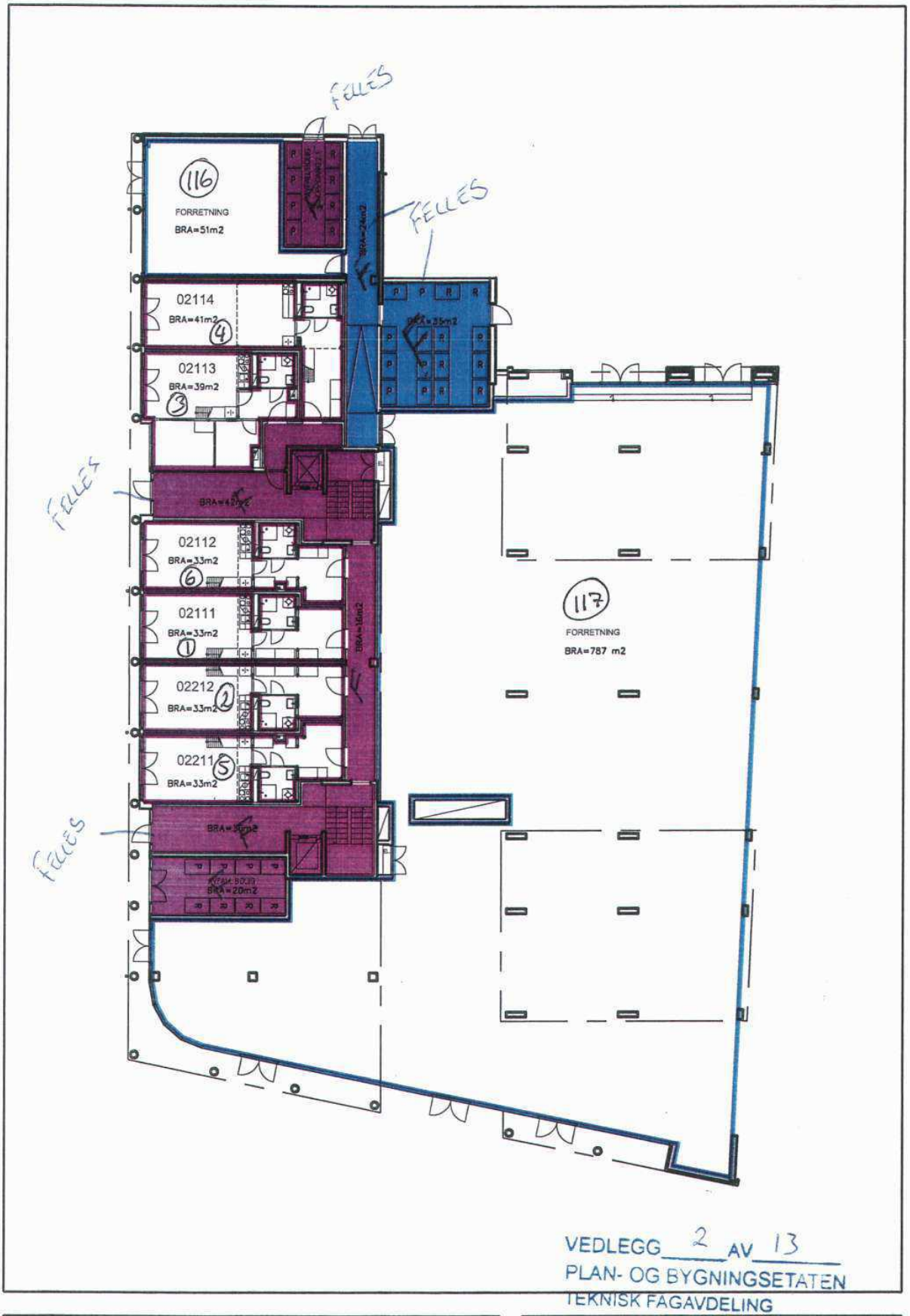
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
230	**263**		**1-117**	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
3/9-2008	Berit Danielsen	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

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.

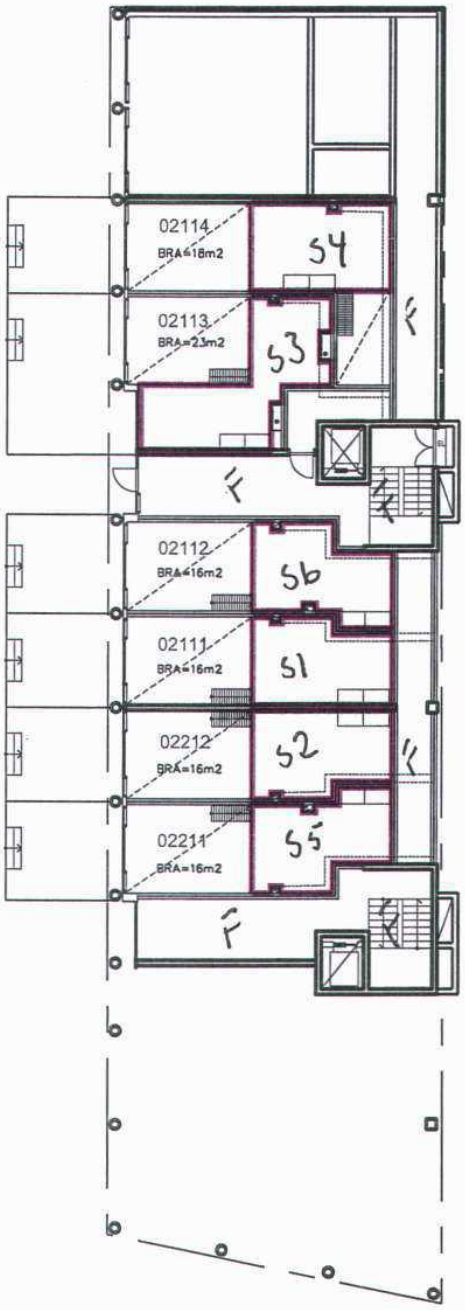

A 10.0 010
TRELASTKVARTALENE
RAMMESØKNAD
Pecunia AS
ARCASA arkitekter AS
SITUASJONSPLAN
1065
15.10.05
TR/AL
1:500
A 10.0 010
Pilotus gate
Mandalis gate
Tøyenbekken
Felt C
Felt B
Felt A
Fa1
Fa2
Fa3
Fa4
Fa5
Fa6
Fa7
Fa8
Fa9
Fa10
Fa11
Fa12
Fa13
Fa14
Fa15
Fa16
Fa17
Fa18
Fa19
Fa20
Fa21
Fa22
Fa23
Fa24
Fa25
Fa26
Fa27
Fa28
Fa29
Fa30
Fa31
Fa32
Fa33
Fa34
Fa35
Fa36
Fa37
Fa38
Fa39
Fa40
Fa41
Fa42
Fa43
Fa44
Fa45
Fa46
Fa47
Fa48
Fa49
Fa50
Fa51
Fa52
Fa53
Fa54
Fa55
Fa56
Fa57
Fa58
Fa59
Fa60
Fa61
Fa62
Fa63
Fa64
Fa65
Fa66
Fa67
Fa68
Fa69
Fa70
Fa71
Fa72
Fa73
Fa74
Fa75
Fa76
Fa77
Fa78
Fa79
Fa80
Fa81
Fa82
Fa83
Fa84
Fa85
Fa86
Fa87
Fa88
Fa89
Fa90
Fa91
Fa92
Fa93
Fa94
Fa95
Fa96
Fa97
Fa98
Fa99
Fa100
Fa101
Fa102
Fa103
Fa104
Fa105
Fa106
Fa107
Fa108
Fa109
Fa110
Fa111
Fa112
Fa113
Fa114
Fa115
Fa116
Fa117
Fa118
Fa119
Fa120
Fa121
Fa122
Fa123
Fa124
Fa125
Fa126
Fa127
Fa128
Fa129
Fa130
Fa131
Fa132
Fa133
Fa134
Fa135
Fa136
Fa137
Fa138
Fa139
Fa140
Fa141
Fa142
Fa143
Fa144
Fa145
Fa146
Fa147
Fa148
Fa149
Fa150
Fa151
Fa152
Fa153
Fa154
Fa155
Fa156
Fa157
Fa158
Fa159
Fa160
Fa161
Fa162
Fa163
Fa164
Fa165
Fa166
Fa167
Fa168
Fa169
Fa170
Fa171
Fa172
Fa173
Fa174
Fa175
Fa176
Fa177
Fa178
Fa179
Fa180
Fa181
Fa182
Fa183
Fa184
Fa185
Fa186
Fa187
Fa188
Fa189
Fa190
Fa191
Fa192
Fa193
Fa194
Fa195
Fa196
Fa197
Fa198
Fa199
Fa200
Fa201
Fa202
Fa203
Fa204
Fa205
Fa206
Fa207
Fa208
Fa209
Fa210
Fa211
Fa212
Fa213
Fa214
Fa215
Fa216
Fa217
Fa218
Fa219
Fa220
Fa221
Fa222
Fa223
Fa224
Fa225
Fa226
Fa227
Fa228
Fa229
Fa230
Fa231
Fa232
Fa233
Fa234
Fa235
Fa236
Fa237
Fa238
Fa239
Fa240
Fa241
Fa242
Fa243
Fa244
Fa245
Fa246
Fa247
Fa248
Fa249
Fa250
Fa251
Fa252
Fa253
Fa254
Fa255
Fa256
Fa257
Fa258
Fa259
Fa260
Fa261
Fa262
Fa263
Fa264
Fa265
Fa266
Fa267
Fa268
Fa269
Fa270
Fa271
Fa272
Fa273
Fa274
Fa275
Fa276
Fa277
Fa278
Fa279
Fa280
Fa281
Fa282
Fa283
Fa284
Fa285
Fa286
Fa287
Fa288
Fa289
Fa290
Fa291
Fa292
Fa293
Fa294
Fa295
Fa296
Fa297
Fa298
Fa299
Fa300
Fa301
Fa302
Fa303
Fa304
Fa305
Fa306
Fa307
Fa308
Fa309
Fa310
Fa311
Fa312
Fa313
Fa314
Fa315
Fa316
Fa317
Fa318
Fa319
Fa320
Fa321
Fa322
Fa323
Fa324
Fa325
Fa326
Fa327
Fa328
Fa329
Fa330
Fa331
Fa332
Fa333
Fa334
Fa335
Fa336
Fa337
Fa338
Fa339
Fa340
Fa341
Fa342
Fa343
Fa344
Fa345
Fa346
Fa347
Fa348
Fa349
Fa350
Fa351
Fa352
Fa353
Fa354
Fa355
Fa356
Fa357
Fa358
Fa359
Fa360
Fa361
Fa362
Fa363
Fa364
Fa365
Fa366
Fa367
Fa368
Fa369
Fa370
Fa371
Fa372
Fa373
Fa374
Fa375
Fa376
Fa377
Fa378
Fa379
Fa380
Fa381
Fa382
Fa383
Fa384
Fa385
Fa386
Fa387
Fa388
Fa389
Fa390
Fa391
Fa392
Fa393
Fa394
Fa395
Fa396
Fa397
Fa398
Fa399
Fa400
Fa401
Fa402
Fa403
Fa404
Fa405
Fa406
Fa407
Fa408
Fa409
Fa410
Fa411
Fa412
Fa413
Fa414
Fa415
Fa416
Fa417
Fa418
Fa419
Fa420
Fa421
Fa422
Fa423
Fa424
Fa425
Fa426
Fa427
Fa428
Fa429
Fa430
Fa431
Fa432
Fa433
Fa434
Fa435
Fa436
Fa437
Fa438
Fa439
Fa440
Fa441
Fa442
Fa443
Fa444
Fa445
Fa446
Fa447
Fa448
Fa449
Fa450
Fa451
Fa452
Fa453
Fa454
Fa455
Fa456
Fa457
Fa458
Fa459
Fa460
Fa461
Fa462
Fa463
Fa464
Fa465
Fa466
Fa467
Fa468
Fa469
Fa470
Fa471
Fa472
Fa473
Fa474
Fa475
Fa476
Fa477
Fa478
Fa479
Fa480
Fa481
Fa482
Fa483
Fa484
Fa485
Fa486
Fa487
Fa488
Fa489
Fa490
Fa491
Fa492
Fa493
Fa494
Fa495
Fa496
Fa497
Fa498
Fa499
Fa500
Fa501
Fa502
Fa503
Fa504
Fa505
Fa506
Fa507
Fa508
Fa509
Fa510
Fa511
Fa512
Fa513
Fa514
Fa515
Fa516
Fa517
Fa518
Fa519
Fa520
Fa521
Fa522
Fa523
Fa524
Fa525
Fa526
Fa527
Fa528
Fa529
Fa530
Fa531
Fa532
Fa533
Fa534
Fa535
Fa536
Fa537
Fa538
Fa539
Fa540
Fa541
Fa542
Fa543
Fa544
Fa545
Fa546
Fa547
Fa548
Fa549
Fa550
Fa551
Fa552
Fa553
Fa554
Fa555
Fa556
Fa557
Fa558
Fa559
Fa560
Fa561
Fa562
Fa563
Fa564
Fa565
Fa566
Fa567
Fa568
Fa569
Fa570
Fa571
Fa572
Fa573
Fa574
Fa575
Fa576
Fa577
Fa578
Fa579
Fa580
Fa581
Fa582
Fa583
Fa584
Fa585
Fa586
Fa587
Fa588
Fa589
Fa590
Fa591
Fa592
Fa593
Fa594
Fa595
Fa596
Fa597
Fa598
Fa599
Fa600
Fa601
Fa602
Fa603
Fa604
Fa605
Fa606
Fa607
Fa608
Fa609
Fa610
Fa611
Fa612
Fa613
Fa614
Fa615
Fa616
Fa617
Fa618
Fa619
Fa620
Fa621
Fa622
Fa623
Fa624
Fa625
Fa626
Fa627
Fa628
Fa629
Fa630
Fa631
Fa632
Fa633
Fa634
Fa635
Fa636
Fa637
Fa638
Fa639
Fa640
Fa641
Fa642
Fa643
Fa644
Fa645
Fa646
Fa647
Fa648
Fa649
Fa650
Fa651
Fa652
Fa653
Fa654
Fa655
Fa656
Fa657
Fa658
Fa659
Fa660
Fa661
Fa662
Fa663
Fa664
Fa665
Fa666
Fa667
Fa668
Fa669
Fa670
Fa671
Fa672
Fa673
Fa674
Fa675
Fa676
Fa677
Fa678
Fa679
Fa680
Fa681
Fa682
Fa683
Fa684
Fa685
Fa686
Fa687
Fa688
Fa689
Fa690
Fa691
Fa692
Fa693
Fa694
Fa695
Fa696
Fa697
Fa698
Fa699
Fa700
Fa701
Fa702
Fa703
Fa704
Fa705
Fa706
Fa707
Fa708
Fa709
Fa710
Fa711
Fa712
Fa713
Fa714
Fa715
Fa716
Fa717
Fa718
Fa719
Fa720
Fa721
Fa722
Fa723
Fa724
Fa725
Fa726
Fa727
Fa728
Fa729
Fa730
Fa731
Fa732
Fa733
Fa734
Fa735
Fa736
Fa737
Fa738
Fa739
Fa740
Fa741
Fa742
Fa743
Fa744
Fa745
Fa746
Fa747
Fa748
Fa749
Fa750
Fa751
Fa752
Fa753
Fa754
Fa755
Fa756
Fa757
Fa758
Fa759
Fa760
Fa761
Fa762
Fa763
Fa764
Fa765
Fa766
Fa767
Fa768
Fa769
Fa770
Fa771
Fa772
Fa773
Fa774
Fa775
Fa776
Fa777
Fa778
Fa779
Fa780
Fa781
Fa782
Fa783
Fa784
Fa785
Fa786
Fa787
Fa788
Fa789
Fa790
Fa791
Fa792
Fa793
Fa794
Fa795
Fa796
Fa797
Fa798
Fa799
Fa800
Fa801
Fa802
Fa803
Fa804
Fa805
Fa806
Fa807
Fa808
Fa809
Fa810
Fa811
Fa812
Fa813
Fa814
Fa815
Fa816
Fa817
Fa818
Fa819
Fa820
Fa821
Fa822
Fa823
Fa824
Fa825
Fa826
Fa827
Fa828
Fa829
Fa830
Fa831
Fa832
Fa833
Fa834
Fa835
Fa836
Fa837
Fa838
Fa839
Fa840
Fa841
Fa842
Fa843
Fa844
Fa845
Fa846
Fa847
Fa848
Fa849
Fa850
Fa851
Fa852
Fa853
Fa854
Fa855
Fa856
Fa857
Fa858
Fa859
Fa860
Fa861
Fa862
Fa863
Fa864
Fa865
Fa866
Fa867
Fa868
Fa869
Fa870
Fa871
Fa872
Fa873
Fa874
Fa875
Fa876
Fa877
Fa878
Fa879
Fa880
Fa881
Fa882
Fa883
Fa884
Fa885
Fa886
Fa887
Fa888
Fa889
Fa890
Fa891
Fa892
Fa893
Fa894
Fa895
Fa896
Fa897
Fa898
Fa899
Fa900
Fa901
Fa902
Fa903
Fa904
Fa905
Fa906
Fa907
Fa908
Fa909
Fa910
Fa911
Fa912
Fa913
Fa914
Fa915
Fa916
Fa917
Fa918
Fa919
Fa920
Fa921
Fa922
Fa923
Fa924
Fa925
Fa926
Fa927
Fa928
Fa929
Fa930
Fa931
Fa932
Fa933
Fa934
Fa935
Fa936
Fa937
Fa938
Fa939
Fa940
Fa941
Fa942
Fa943
Fa944
Fa945
Fa946
Fa947
Fa948
Fa949
Fa950
Fa951
Fa952
Fa953
Fa954
Fa955
Fa956
Fa957
Fa958
Fa959
Fa960
Fa961
Fa962
Fa963
Fa964
Fa965
Fa966
Fa967
Fa968
Fa969
Fa970
Fa971
Fa972
Fa973
Fa974
Fa975
Fa976
Fa977
Fa978
Fa979
Fa980
Fa981
Fa982
Fa983
Fa984
Fa985
Fa986
Fa987
Fa988
Fa989
Fa990
Fa991
Fa992
Fa993
Fa994
Fa995
Fa996
Fa997
Fa998
Fa999
Fa1000
VEDLEGG 1 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 2 AV 13
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

SEKSJONER	BYGG 2	1. ETG.
PROSJEKT NR.: 1265	TEGN./KONTR.: MR	DATO: 10.08.07

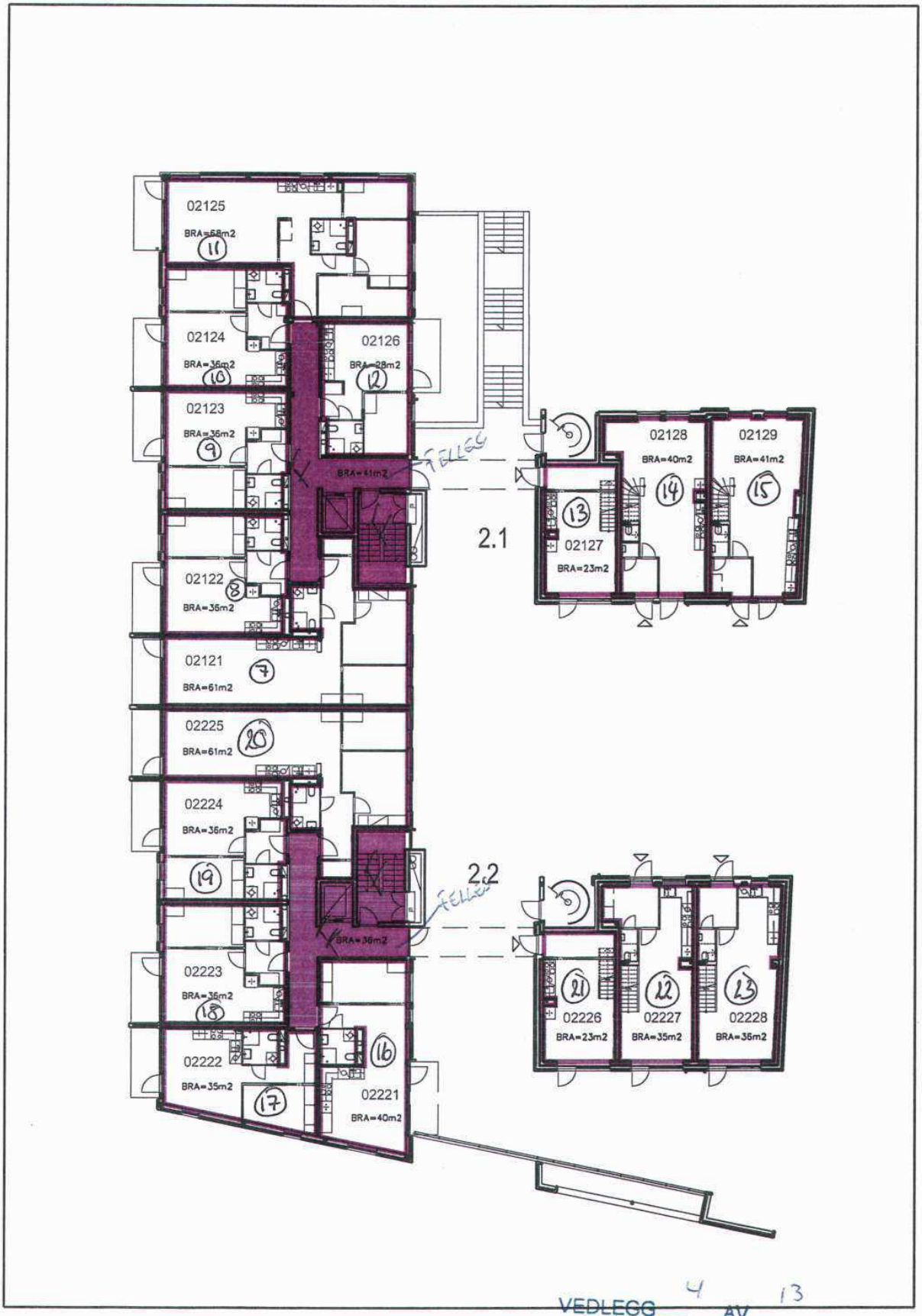
ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C III
0459 OSLO
TLF: 22717070 - FAX: 22717080



VEDLEGG 3 AV 13
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

SEKSJONER	BYGG 2	MESANIN ETG.
PROSJEKT NR.: 1265	TEGN./KONTR.: MR	DATO: 10.08.07

ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C III
0459 OSLO
TLF: 22717070 - FAX: 22717080

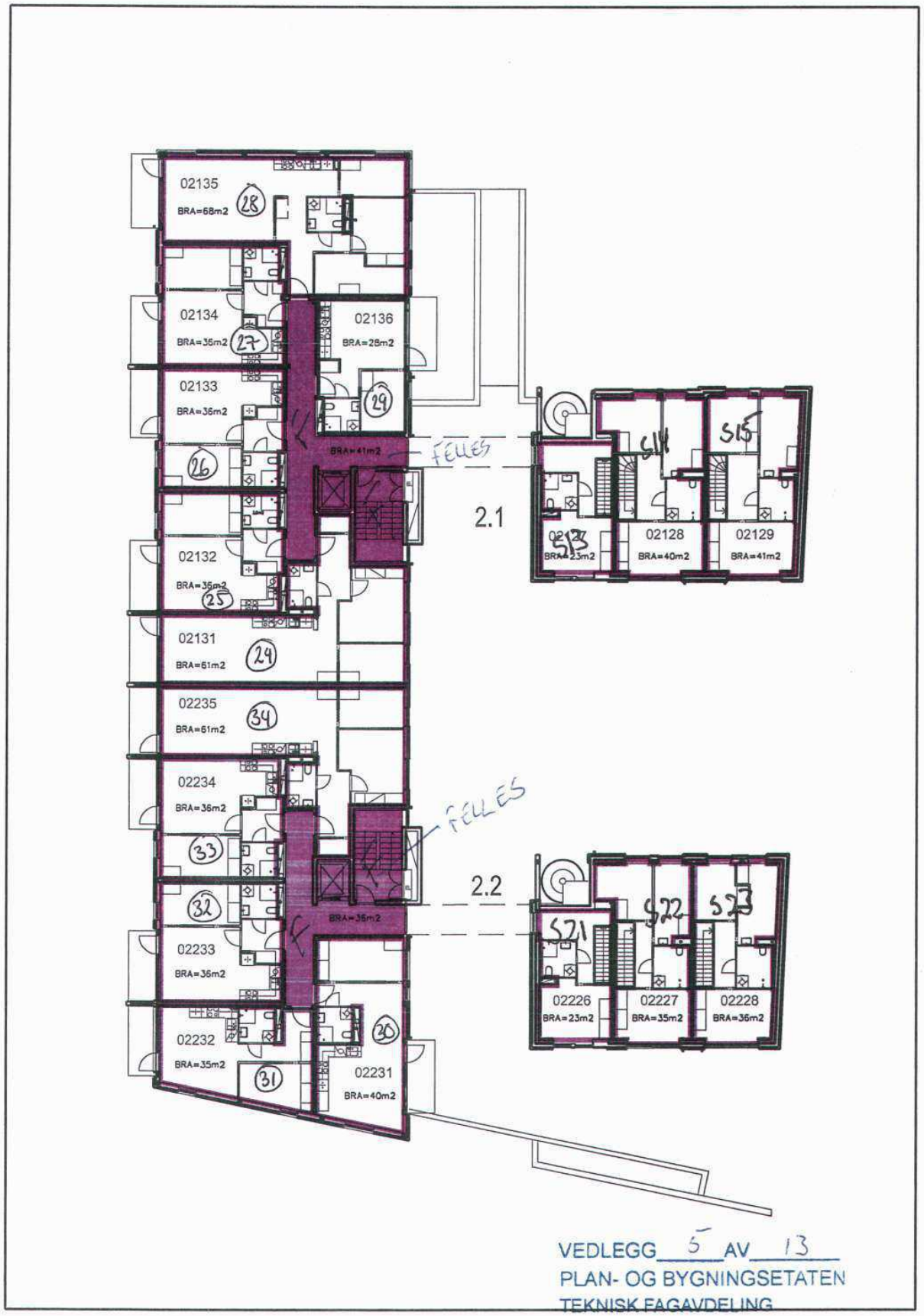


VEDLEGG 4 AV 13

SEKSJONER	BYGG 2	2. ETG.
PROSJEKT NR.: 1265	TEGN./KONTR.: MR	DATO: 10.08.07

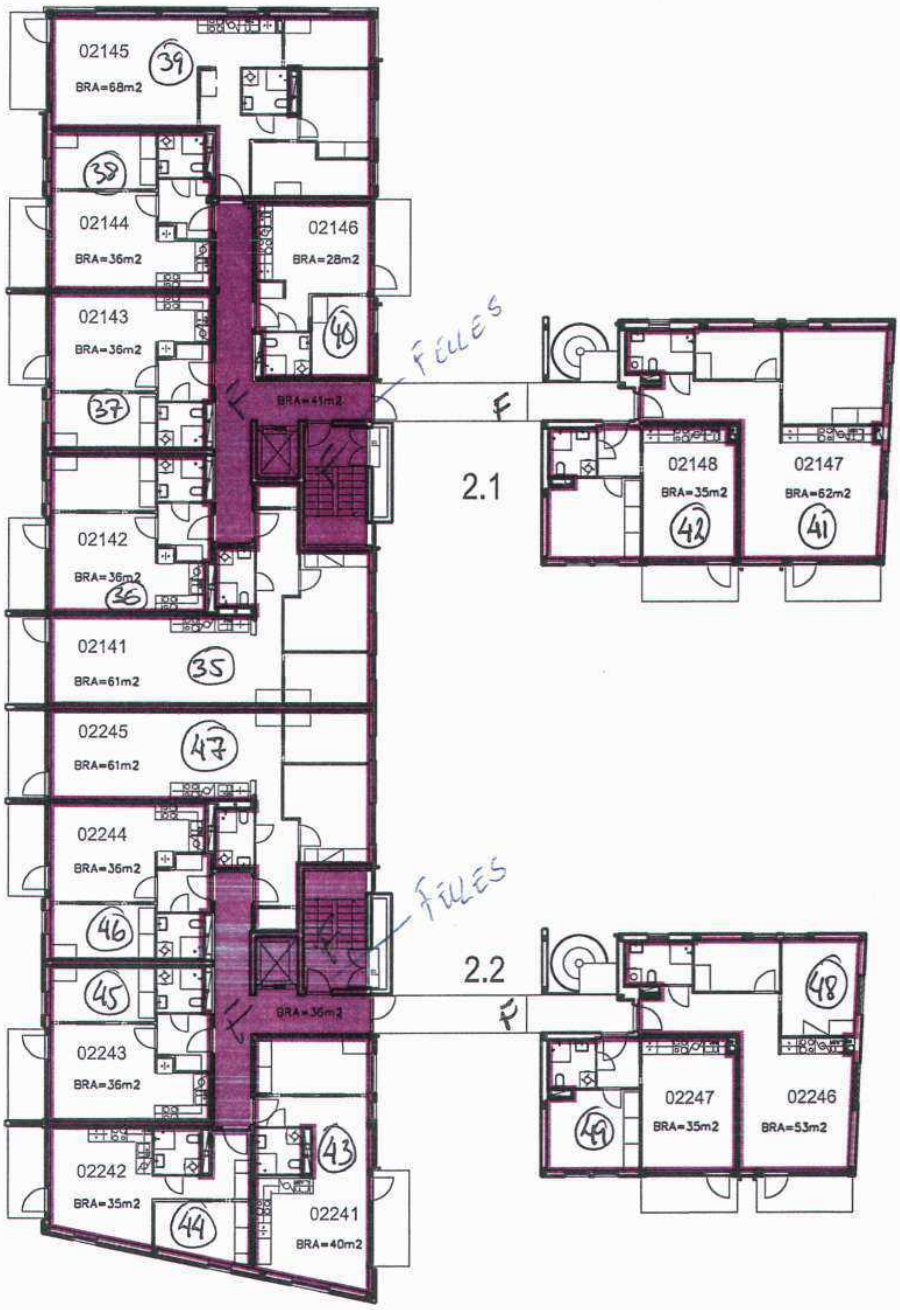
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C III
0459 OSLO
TLF: 22717070 - FAX: 22717080



SEKSJONER	BYGG 2	3. ETG.
PROSJEKT NR.: 1265	TEGN./KONTR.: MR	DATO: 10.08.07

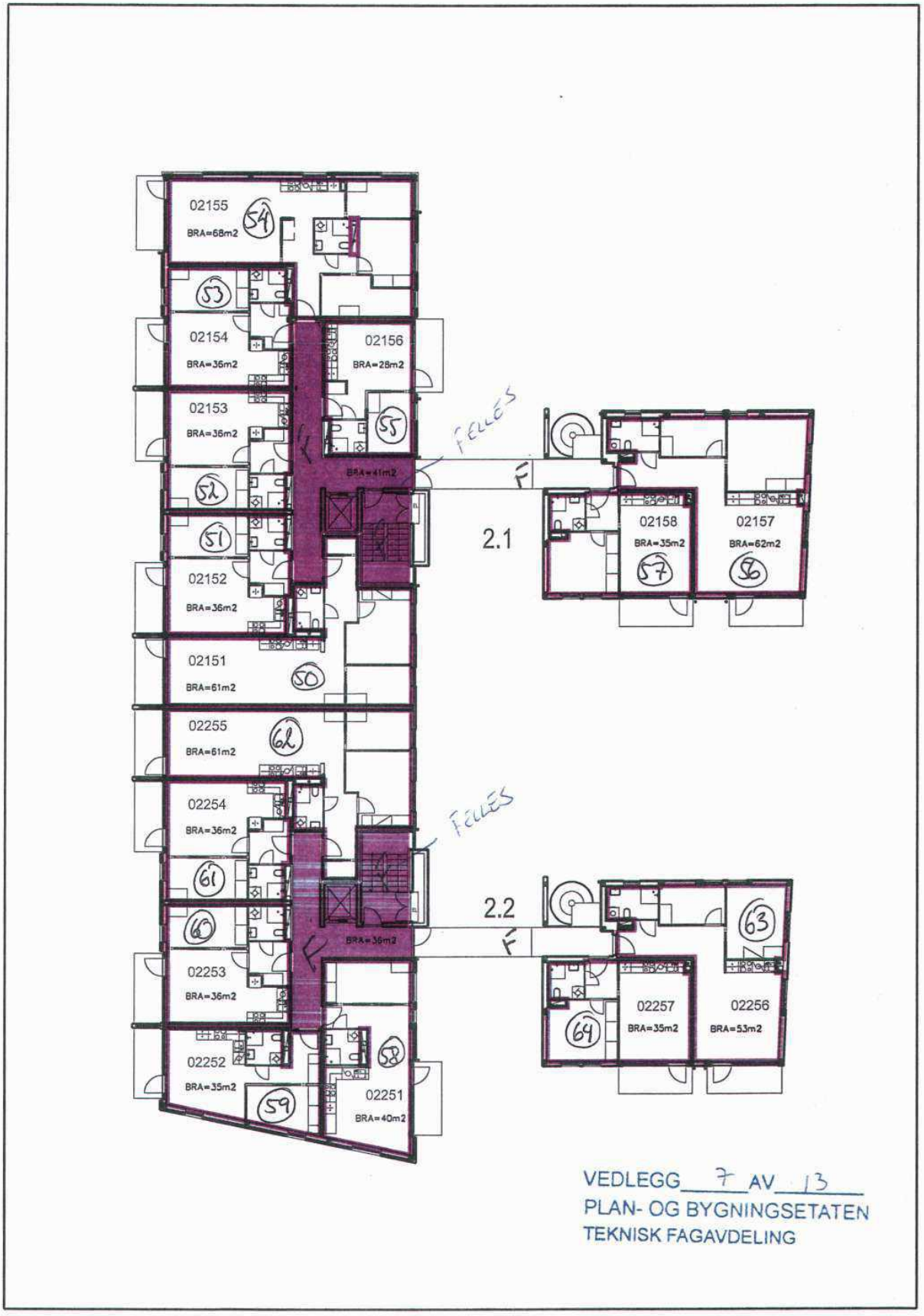
ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C III
0459 OSLO
TLF: 22717070 - FAX: 22717080



VEDLEGG 6 AV 13
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

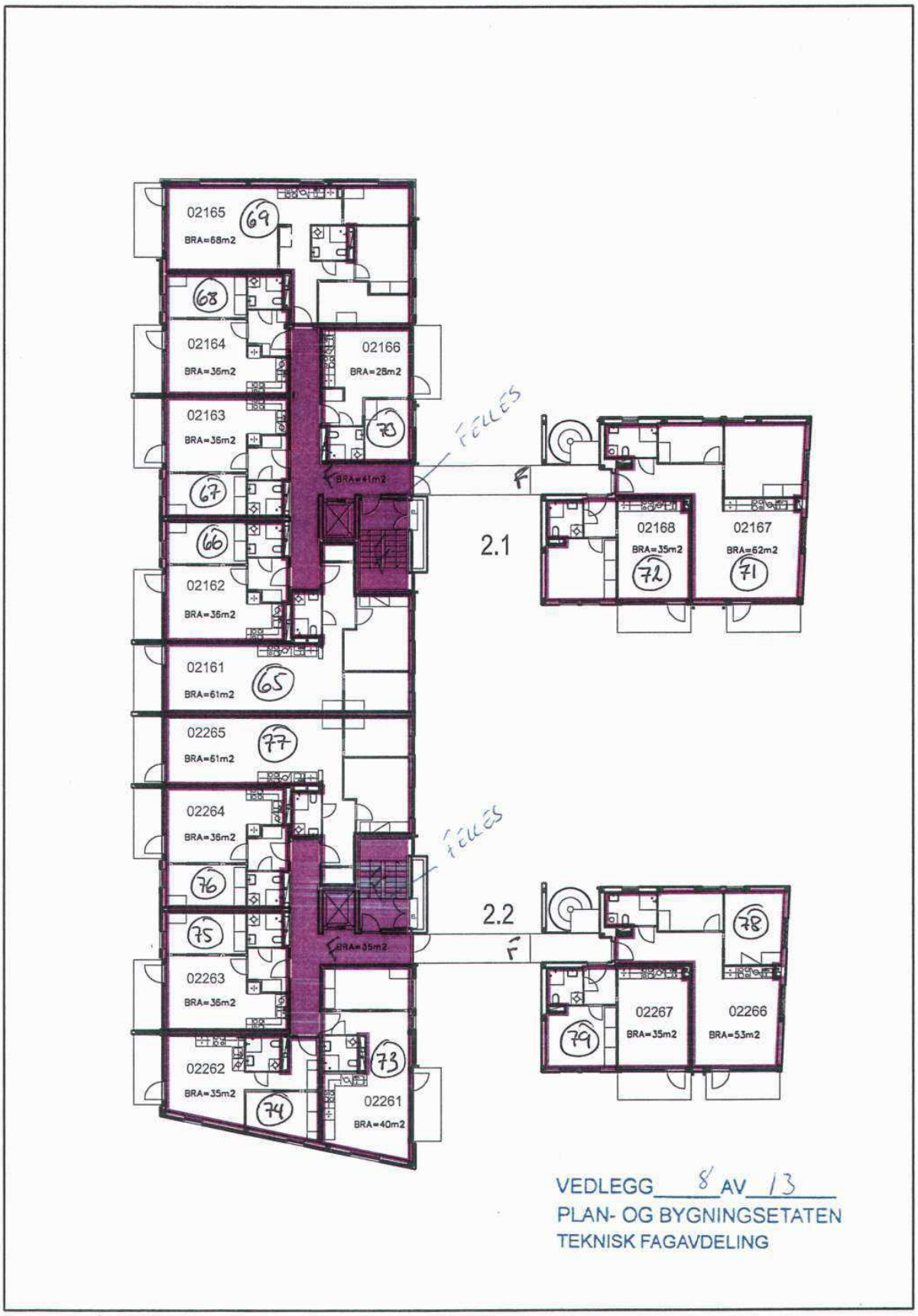
SEKSJONER	BYGG 2	4. ETG.
PROSJEKT NR.: 1265	TEGN./KONTR.: MR	DATO: 10.08.07

ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C III
0459 OSLO
TLF: 22717070 - FAX: 22717080



SEKSJONER	BYGG 2	5. ETG.
PROSJEKT NR.: 1265	TEGN./KONTR.: MR	DATO: 10.08.07

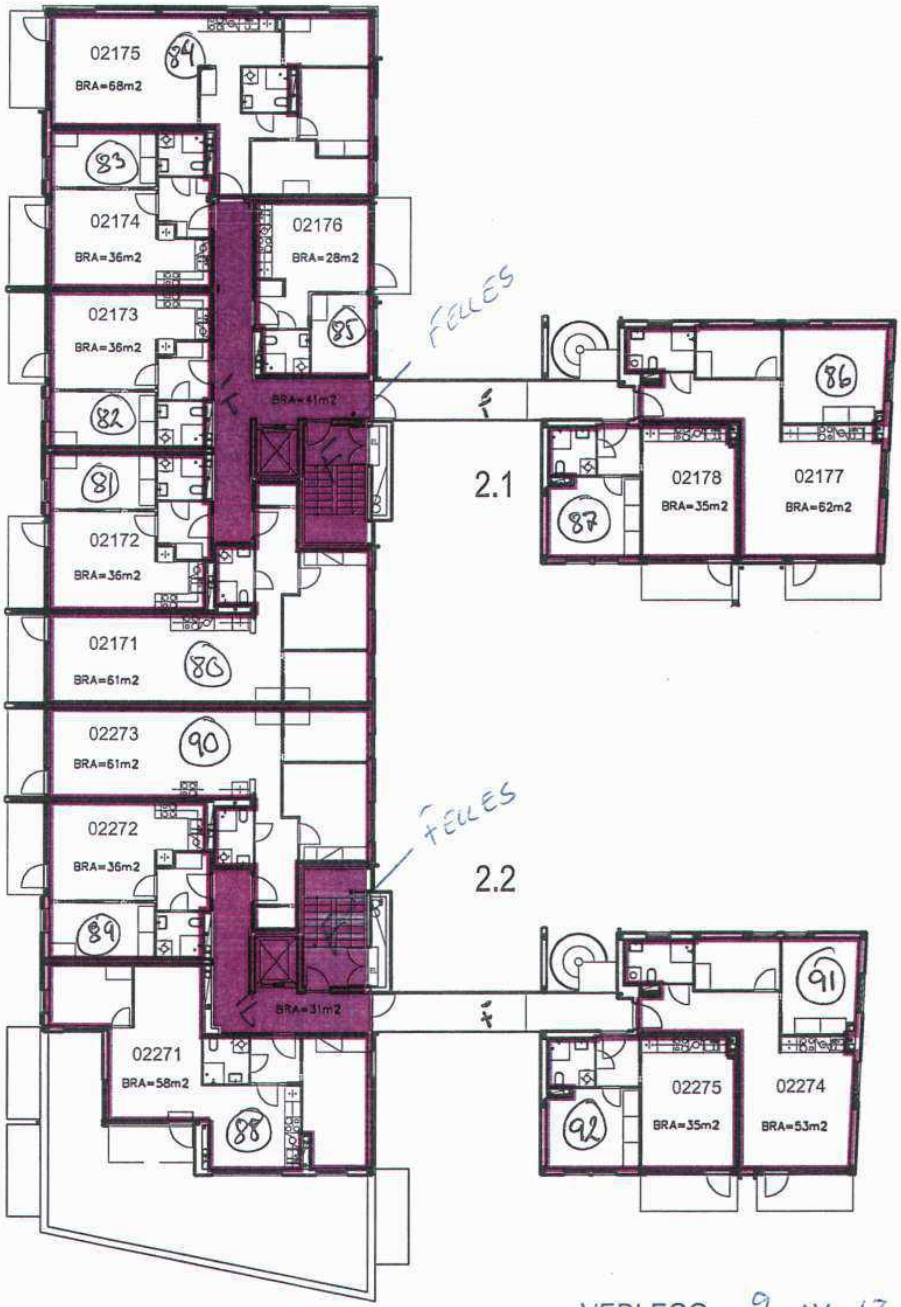
ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C III
0459 OSLO
TLF: 22717070 - FAX: 22717080



VEDLEGG 8 AV 13
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

SEKSJONER	BYGG 2	6. ETG.
PROSJEKT NR.: 1265	TEGN./KONTR.: MR	DATO: 10.08.07

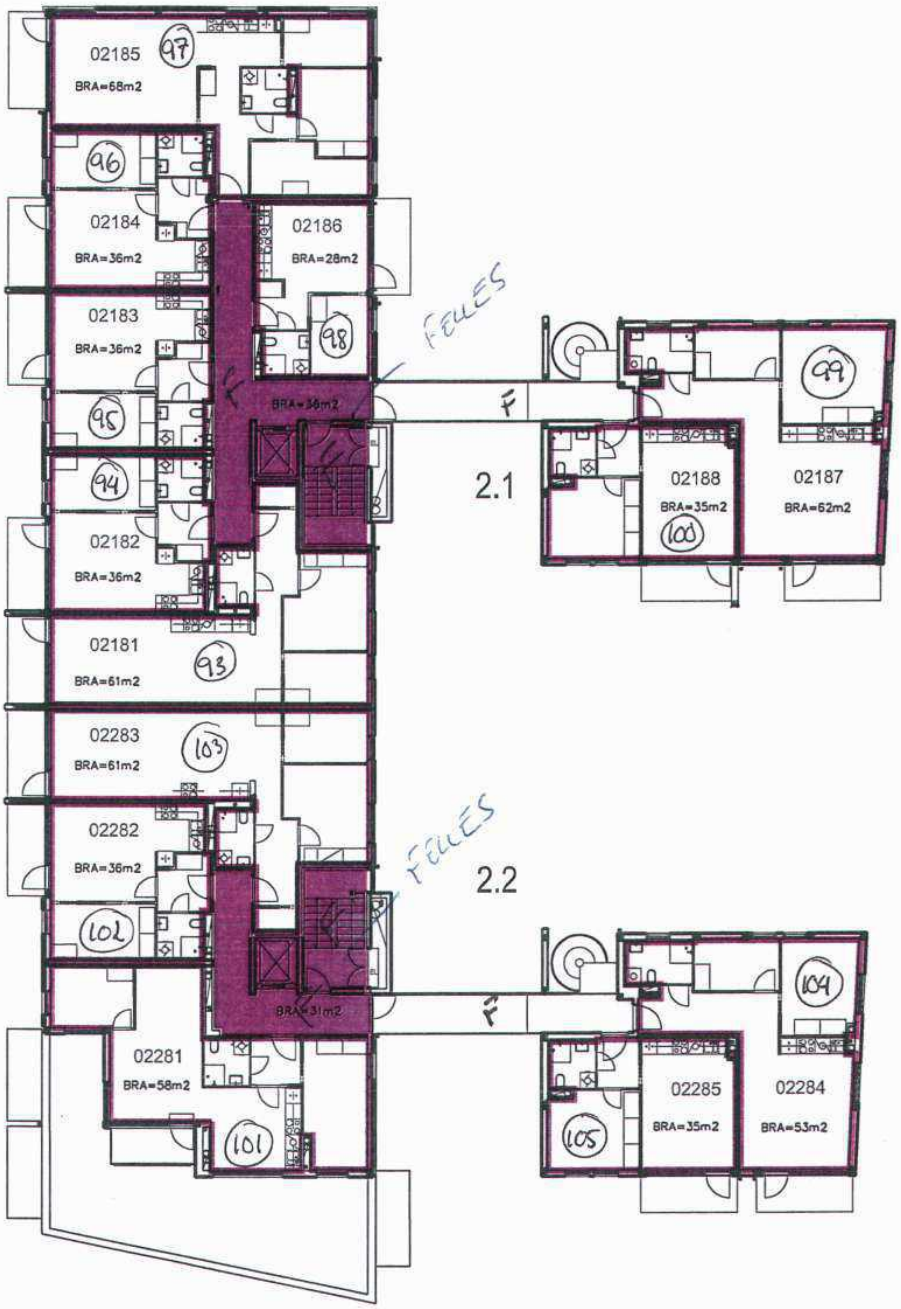
ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C III
0459 OSLO
TLF: 22717070 - FAX: 22717080



VEDLEGG 9 AV 13
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

SEKSJONER	BYGG 2	7. ETG.
PROSJEKT NR.: 1265	TEGN./KONTR.: MR	DATO: 10.08.07

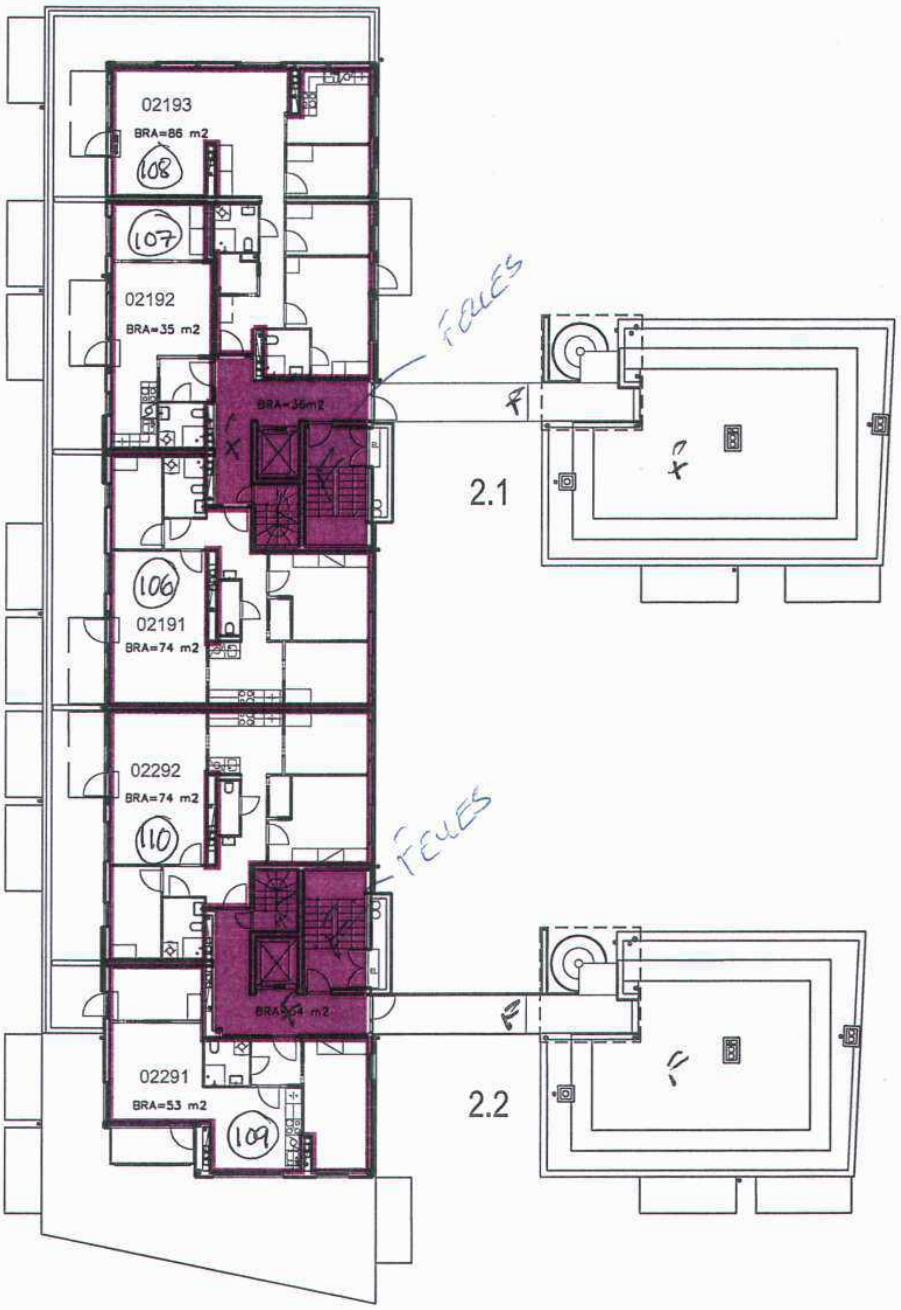
ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C III
0459 OSLO
TLF: 22717070 - FAX: 22717080



VEDLEGG 16 AV 13
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

SEKSJONER	BYGG 2	8. ETG.
PROSJEKT NR.: 1265	TEGN./KONTR.: MR	DATO: 10.08.07

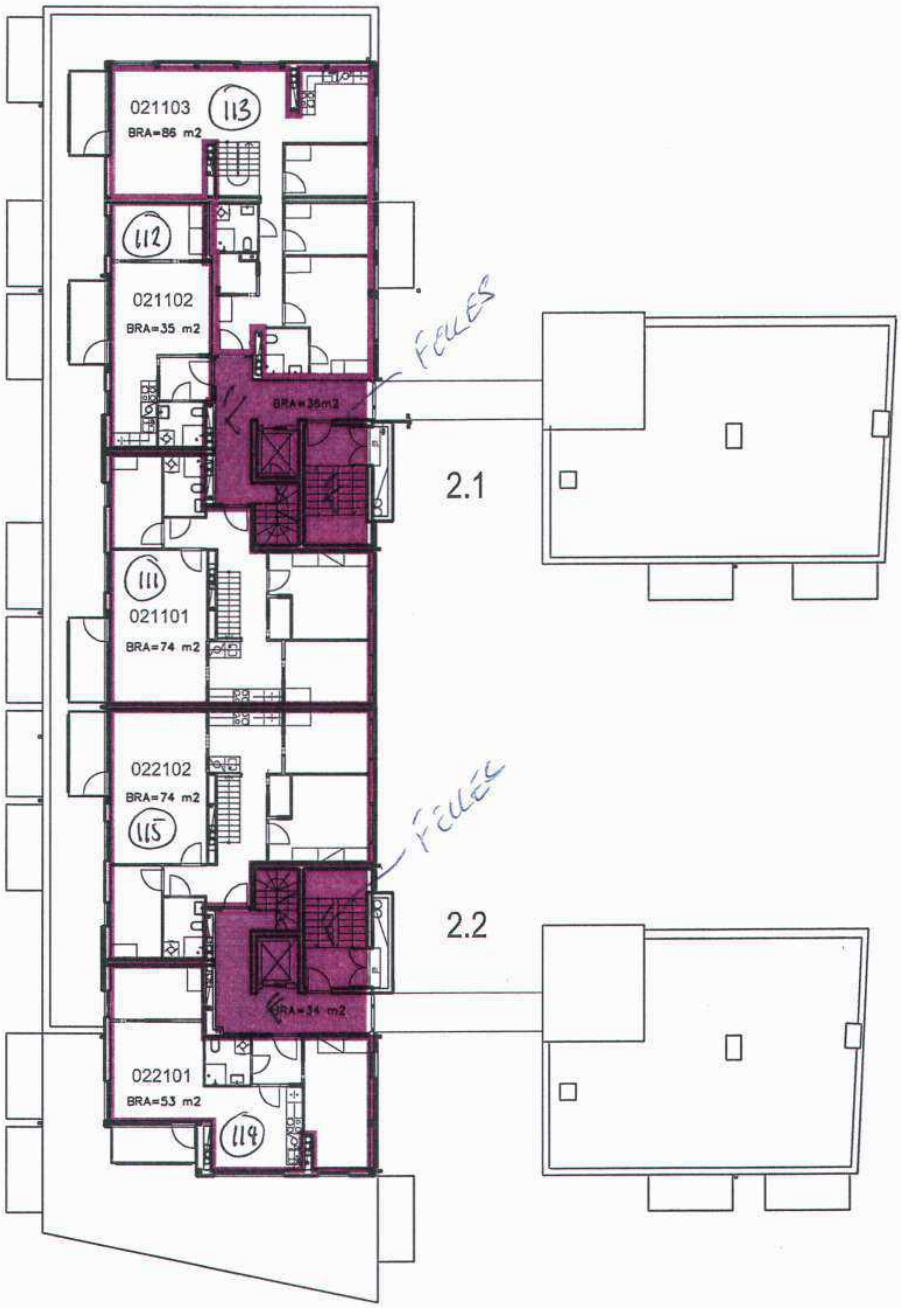
ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C III
0459 OSLO
TLF: 22717070 - FAX: 22717080



VEDLEGG 11 AV 13
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

SEKSJONER	BYGG 2	9. ETG.
PROSJEKT NR.: 1265	TEGN./KONTR.: MR	DATO: 10.08.07

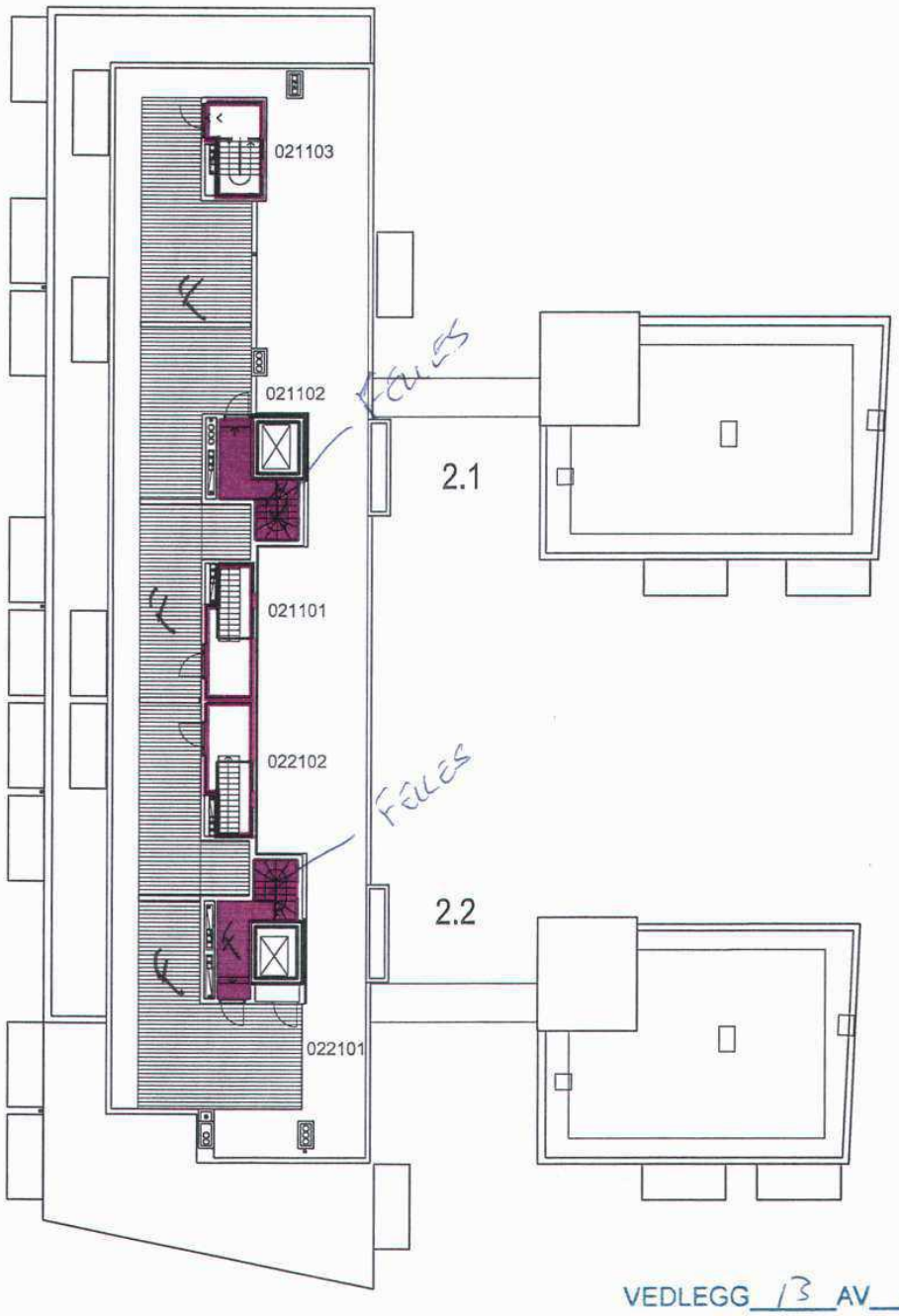
ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C III
0459 OSLO
TLF: 22717070 - FAX: 22717080



VEDLEGG 12 AV 13
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

SEKSJONER	BYGG 2	10. ETG.
PROSJEKT NR.: 1265	TEGN./KONTR.: MR	DATO: 10.08.07

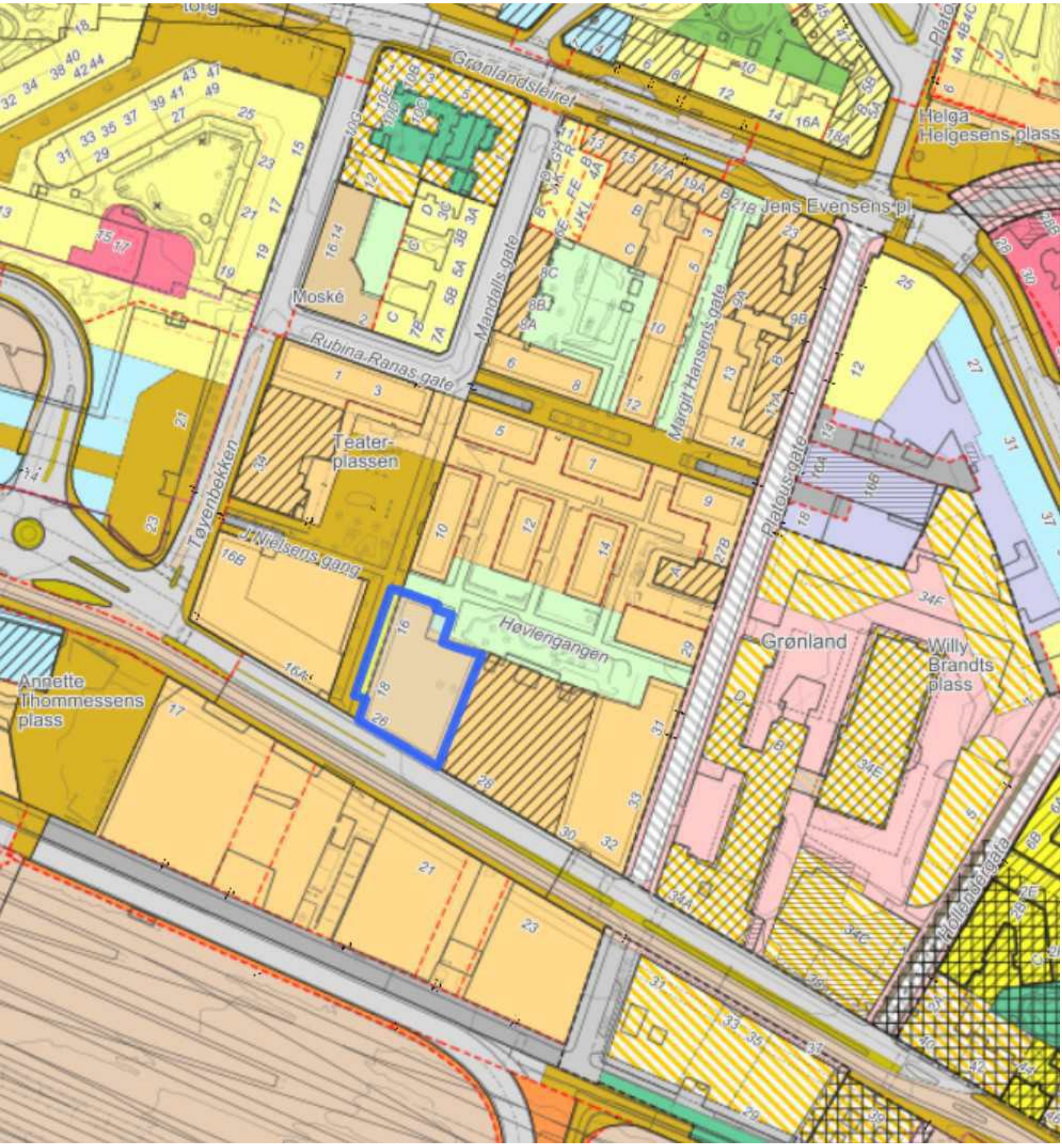
ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C III
0459 OSLO
TLF: 22717070 - FAX: 22717080



VEDLEGG 13 AV 13
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

SEKSJONER	BYGG 2	TAKTERRASSEPLAN
PROSJEKT NR.: 1265	TEGN./KONTR.: MR	DATO: 10.08.07

ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C III
0459 OSLO
TLF: 22717070 - FAX: 22717080


Grønlandsleiret
Helga Helgesens plass
Jens Evensens pl
Mandalls gate
Moské
Rubina Ranas gate
Margit Hansens gate
Teater-plassen
Tøyenbekken
J. Nielsens gang
Høvlergangen
Platous gate
Grønland
Willy Brandts plass
Annette Thommessens plass
Hovlergata

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.

enova

Energiattest



Adresse **Mandalls gate 16, 0190 OSLO**	
Dato for energimerking **23.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-358685**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81809569**
Gårdsnummer **230**	Bruksnummer **263**
Seksjonsnummer **108**	Bruksenhetsnummer **H0902**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **2007**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **89,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **89,0 m²**
Oppvarmet etasje **10**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **135,08**

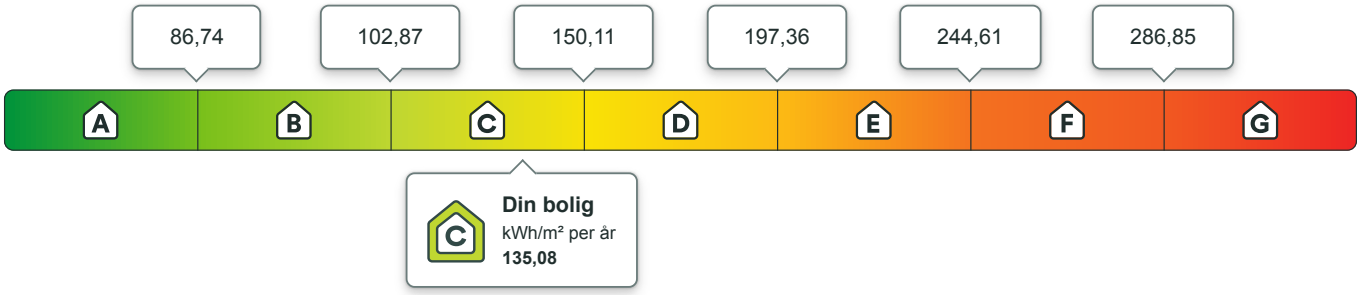
Mandalls gate 16, 0190 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
19 226,21	**135,08**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Mandalls gate 16, 0190 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Mandalls gate 16, 0190 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: 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.

Boligopplysninger:

De Nye Grønlandskvartalene Garasjesamei	**Vår ref.:**	485/145	**Fødselsdato eier:**	12.02.1979
Rubina Ranas gate	**Type:**	Ideelt sameie	**Fødselsdato medeier:**	13.06.1985
0190 OSLO	**Eiere:**	Petrus Hammer, Mohamed Boukatouh		
Organisasjonsnr: 990 819 092	**Seksjonsnr:**			

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **0**

Felleskostnader:	Felleskostnader p-plass - halvårlig (forfall hver 6. md.)	(3.752,00 i Jul. 26)	0

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:	Per-Gunnar Kung Skotåm
Adresse:	Rubina Ranas gate 10
Postnr/-sted:	0190 OSLO
E-post:	dng.garasje@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 17.09.2026

Utestående saldo: **0**

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:		Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2006		
Gårds/bruksnr:	530/1		
Bygningstype:	Uspesifisert		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	15254

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	3824984

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	26.02.2010			SSBnr:	145
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Parkeringsplass ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:			
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Sameieandel		
Ansiennitetsregler:	1 - Loddtrekning				

Fasiliteter:

Elbillading
PlugPay leverer og administrerer elbillading og utfakturering.
For å ta i bruk lading må du aktivere din PlugPay-konto på www.plugpay.no (Logg inn Privat). Bruk e-postadresse som brukernavn. Ved behov kan passord tilbakestilles via «Glemt passord». Når du er logget inn, legger du inn fakturainformasjon for å aktivere kontoen.
Når kontoen er aktiv, vil tildelt ladepunkt vises i portalen. Dersom dette ikke vises, kan det skyldes automatisk tildeling. Koble da bilen til laderen og oppdater siden/appen. Ved behov kan PlugPay support kontaktes.
Installasjon av ladepunkt kan bestilles hos Tandberg Elektriske AS, Grønlandsleiret
Tlf. 22 17 37 40 / 970 32 008 – www.tandbergs.com
Fastpristilbud (sept. 2024):
Levering og montering av Easee Charge Core, inkludert programmering mot PlugPay.
Pris: kr 12 240 eks. mva / kr 15 300 inkl. mva.

SIKKERHET
Sameiet har inngått avtale med Proff Security om vektertjeneste.
Sameiet har avtale med Oslo Kranbilservice (tlf 915 43 000) vedr. bortauing av feilparkerte biler

De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie	**Vår ref.:**	485/145	**Fødselsdato eier:**	12.02.1979
Rubina Ranas gate	**Type:**	Ideelt sameie	**Fødselsdato medeier:**	13.06.1985
0190 OSLO	**Eiere:**	Petrus Hammer, Mohamed Boukatouh		

Organisasjonsnr: 990 819 092

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SALG AV GARASJEPLASS:
Ved salg av garasjeplass selges en ideell andel av garasjesameiet tilsvarende eierbrøk. Det er 318 garasjeplasser, og en garasjeplass utgjør således 1/318. Juridiske eiere kan eie opptil 3 garasjeplasser.
Garasjeplassene omsettes som eget objekt (ideell andel) og følger ikke leilighetene sjøl om det er samme eier på begge. Man kjøper altså leiligheten og garasjeplassen som to separate objekt. Ved kjøp av leiligheten har du sikkert vært i kontakt med OBOS for overskjøting. OBF (Oslo Boligforvaltning) forvalter administrative og juridiske forhold på vegne av DNG Garasjesameie. Ta kontakt med de for detaljer på Se epost i adressefeltet.

VAKTMESTER OG RENHOLD:
Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med Viken & Omegn Eiendomsdrift as.. Vaktmester ivaretar oppgavene knyttet til løpende vedlikehold m.m. Vaktmester har telefon 46114675
Sameiet har avtale med Integra Sikkerhet om vektertjenester. Trengs det varsling om uønskede forhold, kan vektertjenesten kontaktes på telefon 23626262 hele døgnet.
Garasjen rengjøres en til tre ganger i året. Bilene må da flyttes. Kjøretøy som ikke er flyttet VIL kunne bli tauet bort for eiers kostnad og risiko.

FORKJØPSRETT
Beboere tilknyttet De nye Grønlandskvartalene har forkjøpsrett ved overdragelser, så fremt parkeringsplassen ikke følger leiligheten, jf vedtektenes § 6.1

ERKLÆRING OM KONSESJONSFRIHET:
Ved salg må kjøper fylle ut erklæring om konsesjonsfrihet ved erverv av fast eiendom, skjema LDIR-360 B.
Skjemaet må krysses av på pkt 1, 2, 10 og 5 om bebygd eiendom under 100 dekar og uten dyrket jord. Kommunens stempel må foreligge ved innsendelse til tinglysing.

Skjemaet kan leveres hos Plan- og Bygningsetatens besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo. Plan- og Bygg sender deretter videre til Kartverket.

ADGANGSBRIKKER
Disse må bestilles gjennom Oslo Låsservice. Fyll ut skjemaet på https://www.oslolasservice.no/bestill-adgangsbrikker. Merk at kun oppførte eiere kan bestille nøkkelbrikke. Det er kun eiere av plasser som kan rekvirere brikker til åpning. Dette verifiseres av styret ved at det sendes epost til: dng.garasje@gmail.com
Det er kun plasseier til garasje som kan bestille nøkler, eventuelle leietakere må henvende seg til plasseier.
Bestilling av fjernkontroll:
Fjernkontroll til porten i Platous gate og Rubina Ranas gate kan kjøpes hos Hørmann. Fjernkontrolltype HSE 4 BS. Den programmeres av styreleder/vaktmester
Åpning av port via mobiltelefon:
Mobiltelefon kan brukes som garasjeportåner ved å registere seg på hjemmesiden til Mobile Gate Control Services, www.mgcs.no. Ordningen administreres av MGCS og har en kostnad.

BREDBÅND
Internett
Elbilbrukere kan benytte seg av gjestenettverket i garasjeanlegget.
Nettverk: GRK_Gjest
Passord: 123gjest
Sameiet ønsker at passordet til nettverket ikke spres i grupper på facebook, for å unngå at uvedkommende kobler seg på nettet.

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmelding for planlagt og utført vedlikehold de siste år.

CARPORTÅPNER:
Mobiltelefon kan brukes som carportåpner ved å registrere seg på hjemmesiden til Mobile Gate Control Services, www.mgcs.no. Dette er et supplement til nøkkel/ carportåpner og betales av den enkelte bruker direkte. Ordningen administreres av MGCS, som er avhengig av oppdaterte lister over eiere av p-plasser for å ivareta sikkerheten. Styret anbefaler bruk av mobiltelefon som carportåpner.

Fjernkontroll til porten i Platous gate og Rubina Ranas gate kan kjøpes hos Portspesialisten ved å sende en bestilling pr e-post til portspesialisten@gmail.com eller pr telefon 977 60 560, og samtidig oppgi fjernkontrolltype HSE 4 BS. Åpner vil da bli sendt per post. Fjernkontrollen programmeres av vaktmester.

Det er attraktivt å stjele fjernkontrollene, så disse bør derfor ikke ligge synlig i bilen.

HØYDE I GARASJEN
Maks høyde i parkeringshuset er 210 cm, men det er varslet om utfordringer med å komme ned i parkeringshuset via nedkjørselen i Rubina Ranas gate hvis bilen er nøyaktig 210 cm høy.

Boligopplysninger:

De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie	**Vår ref.:**	485/145	**Fødselsdato eier:**	12.02.1979
Rubina Ranas gate	**Type:**	Ideelt sameie	**Fødselsdato medeier:**	13.06.1985
0190 OSLO	**Eiere:**	Petrus Hammer, Mohamed Boukatouh		

Organisasjonsnr: 990 819 092

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

DNG Næring
DnG Garasje deler innkjørslene med DNG Næring sine areal, og samarbeider om større vedlikeholdsoppgaver, slik som feiing og vedlikehold av garasjeportene.

Annen informasjon:

VEDTEKTER
FOR
DE NYE GRØNLANDSKVARTALENE GARASJESAMEIE

vedtatt på konstituerende årsmøte den 6. desember 2006.
Revidert den 18. mai 2009
Revidert den 28. mars 2012
Revidert den 21. mars 2017
Revidert den 30. april 2024

1. Formål m.v.

1.1. De nye Grønlandskvartalene Garasjesameie (sameiet) er etablert for å ta seg av drift, vedlikehold og andre fellesanliggender for garasjeanlegget under byggene i De nye Grønlandskvartalene.

1.2. Garasjeanlegget har nedkjørsel fra Rubina Ranas gate og fra Platous gate.

1.3 Garasjeanlegget består av ca 450 garasjeplasser.

1.4 Den enkelte andelseier blir ikke medlem av Garasjesameiet, men utøver sin eierrådighet ved ugjenkallelig fullmakt til årsmøtet/generalforsamlingen i det eierseksjonssameie/borettslag andelseieren har sin bolig.

Disse eierseksjonssameier/borettslag er benevnt nedenfor under punkt 3.1.

Dersom andelseieren ikke har bolig i en av de eierseksjonssameier/borettslag som er nevnt under punkt 3.1 nedenfor, er andelseieren forpliktet av de vedtak som fattes av garasjesameiets medlemmer benevnt i punkt 3 i disse vedtekter.

2. Garasjesameiets oppgaver

Sameiet skal forestå drift og vedlikehold av garasjeanlegget. Sameiet treffer alle avgjørelser som naturlig hører sammen med denne oppgave. Sameiet kan herunder fastsette regler for bruk av garasjeanlegget. Slike regler må kunngjøres på behørig måte for eierne og brukerne.

3. Medlemmer

3.1 Medlemmer av garasjesameiet er:

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
DnG Næring AS	Gnr 230 bnr 276	

4. Styret

4.1 Det skal velges styreleder, nestleder og en styrerepresentant, og minst to varamedlemmer blant medlemmene. Intet medlem kan ha mer enn 1 representant i styret. Styrets medlemmer skal ha varamedlemmer. Varamedlemmer velges i nummerrekkefølge. Samme regel som nevnt foran gjelder for varamedlemmer. Styremedlemmer velges for 2 år av gangen. Varamedlemmer velges 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.

4.2 Styret har den daglige ledelse av garasjesameiet og skal iverksette årsmøtets vedtak. Innenfor rammen av årsmøtets vedtak og de økonomiske midler som står til garasjesameiets 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.

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

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

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

4.6 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.

4.7 Styret skal sørge for at garasjeanlegget vedlikeholdes og renholdes slik at anlegget til enhver tid, så langt det er mulig, kan brukes i samsvar med formålet slik at alle krav i henhold til gjeldende regelverk om brannsikring etc. er oppfylt.

4.8 Styret påser at kostnader til garasjesameiets virksomhet fordeles og innkreves i henhold til fordelingsnøkkelen, jf punkt 6.

4.9 Garasjesameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter/avsetter forretningsfører. Det skal bestrebes at garasjesameiet har samme forretningsfører som et flertall av medlemmene.

4.10 Styret i DnG Garasjesameie kan utnevne én observatør i DnG Vel, vedkommende har møte- og talerett, men ikke stemmerett.

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

5. Årsmøtet

5.1 Garasjesameiets øverste organ er årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av juni 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 De nye Grønlandskvartalene Garasjesameie 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 garasjesameiets medlemmer fremmer skriftlig krav om det overfor styret. Ekstraordinært årsmøte avvikles etter samme bestemmelser som ordinært årsmøte så langt disse regler passer.

6. Fordeling og overføring av parkeringsplasser

6.1 Eierbrøken for den enkelte garasje er fastsatt med det samlede antall parkeringsplasser som nevner. Eierandelen kan som hovedregel bare overføres sammen med den eiendom (eierseksjon/borettslagsleilighet) som overføres. Dersom garasje ønskes overdratt uten i sammenheng med overdragelse av eierseksjon/borettslagsleilighet skal følgende gjelde:

Dersom garasjeplassen avtales solgt til personer som ikke er eier av bolig i medlemmenes eierseksjonssameier/borettslag, har eiere av bolig i medlemmenes eierseksjonssameier/borettslag rett til å kjøpe garasjeplassen før andre. Selgeren forpliktet til å meddele salget, herunder alle vilkår for salget så som kjøpesum, overtagelse mv. til styret hos det enkelte medlem. Styret hos det enkelte medlem orienterer sine egne eierseksjonseiere/borettshavere om at salg av garasjeplass er avtalt og med frist til å gjøre forkjøpsrett gjeldende innen 3 uker fra melding om salg er sendt til styret.

Dersom flere enn en eierseksjonssameier/borettshaver ønsker å kjøpe garasjen avgjøres salget ved loddtrekning.

Dersom ingen eierseksjonssameier/borettshaver ønsker å kjøpe garasjen har selgeren rett til å gjennomføre sin kjøpsavtale med utenforstående.

Selgeren er i så fall forpliktet til å gjøre disse vedtekter til en del av kjøpsavtalen.

Det er ikke anledning for juridiske eiere å inneha mer enn maksimalt 3 andeler i garasjesameiet. Dette gjelder fra vedtaket gjøres og fremover i tid. Det har ikke tilbakevirkende kraft.

7. Fordeling av kostnader

7.1 Garasjesameiets kostnader fordeles pr. enhet. Eierne av garasjeandelene faktureres direkte av forretningsfører, og betalingen skjer til garasjesameiets konto.

7.2 Styret kan innkreve forskuddsvis betaling av forventede kostnader til neste års drift. Ved oppløsning av sameiet skal alle innestående midler på sameiets konti, etter at alle sameiets forpliktelser er oppgjort, tilbakebetales til sameierne etter eierbrøken.

7.3 Kostnader til forretningsfører ved eierskifte belastes kjøper av garasjeandelen.

8. Bruksrett til boder etc.

8.1 Bodene og/eller tekniske rom/andre rom for felles funksjoner i garasjeanlegget disponeres i samsvar med plantegninger utarbeidet av utbygger. Vedlikehold av

bodene, herunder kostnader til vedlikehold, forestås av den enkelte bruker av boden og er sameiet uvedkommende.

9. Garasjeanlegget – bruk m.v.

9.1 All ferdsel i garasjeanlegget og nedkjørsel skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres og slik at skade ikke forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere på veiene i garasjeanlegget.

9.2 Anlegget skal kun benyttes til parkering.

10. Omdisponering av parkeringsplasser - handicapplasser

10.1 Garasjesameie kan fastsette nærmere bruksregler for garasjene og kan også foreta omdisponeringer av garasjeplasser så fremt dette ikke blir til vesentlig ulempe for noen av garasjeeierne. Omdisponeringen tar først og fremst sikte på å legge til rette for eventuelle fysiske handikap hos bruker av garasje som krever større garasjeplass enn den brukeren opprinnelige har.

11. Særskilt garasjeanlegg tilhørende De nye Grønlandskvartalene Næring AS

De nye Grønlandskvartalene Næring AS eier det garasjeanlegg som er betegnet gnr 530 bnr 12 og som ligger under Trelastlageret som er betegnet gnr bnr. De nye Grønlandskvartalene Næring AS har rett til å markere sitt garasjeanlegg slik man ønsker, så vel ved markering på gulv eller ved bygging av fysiske vegger, helt eller delvis.

De nye Grønlandskvartalene Næring AS har rett til å benytte seg av Garasjesameiets eiendom så vel som de tjenester som Garasjesameiet benytter seg av, så langt som dette er nødvendig og/eller ønskelig for hensiktsmessig drift/vedlikehold av garasjeanlegget til De nye Grønlandskvartalene Næring AS.

Som eksempler, dog ikke uttømmende, nevnes tilførselsveier, vedlikeholdstjenester og driftstjenester, strømtilførsel osv. For den bruk/de tjenester De nye Grønlandskvartalene Næring AS benytter seg av, bæres kostnadene beregnet forholdsmessig i forhold til antall garasjeplasser hos De nye Grønlandskvartalene Næring AS i forhold til samtlige garasjeplasser i De nye Grønlandskvartalene Garasjesameie.

Denne bestemmelse kan ikke endres uten samtykke fra De nye Grønlandskvartalene Næring AS.

De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie

Årsmøte 2026

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Torsdag 12.03.2026, kl 18:30

Sted: Asylet

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 dng.garasje@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 2026 i De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie torsdag 12.03.2026.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Årsmøte i De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie

Torsdag 12.03.2026, kl 18:30
Asylet

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2026 i De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie

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 2025

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2026

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 250 000,-

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om uorden og uønskede i garasjeanlegget

Dette er det samme som er tatt med i årsmelding, men vi tar det her som egen sak siden engasjementet fra blant sameierne og plasseierne utvilsomt er der og at dette muligens blir et hovedtema på møtet. Diskusjonen her avklarer også de forslag som er til behandling og som berører dette.

Styret i DNG Garasjesameie har sammen med styrene i DNG Drift og Fjernvarmesameiene tatt del på fellesstyremøter med alle styrene i DNG. Dette har vært en arena for å informere og motta synspunkter på rehabiliteringen og andre spørsmål. Et hovedtema som berøre mer enn garasjesameiet, men også alle byggene, har vært et tiltagende uromoment ved at vi blir oppsøkt av uvedkommende.

Dette er personer som søker seg til garasjeanlegget for å benytte rusmidler av forskjellig slag. Et sted med en behagelig temperatur sammenlignet med Oslo Sentrum om vinteren. Noen søker også til anlegget for å finne et sted å sove.

Det medfører sjølsagt ubekvemt å observere grupper på inntil 13 personer som ikke har noe hos oss å gjøre, og det er forståelig at det også kan oppleves som truende.

Det forsøples og tilgrises, også ved at enkelte gjør sitt fornødne i anlegget. Noen steder er mer belastet enn andre.

Styret har hatt møte med Nærpolitiet på Grønland rundt problematikken. Der var også vektertjenesten representert.

Styret iverksatte fra 1. oktober en intensivering av patruljeaktiviteten fra vekterne etter tilbud fra Integra Sikkerhet, vårt vekterselskap. Vi har fra tidligere en basisavtale med videoovervåking og ca 40 kameraer i anlegget samt tilkallingsrett for alle til tlf: 23626262. I tillegg lå det i basisavtalen 4 streifpatruljer i døgnet, samt løpende overvåking på video. Fra 1. okt-1. des økte vi streifpatruljeringen med 10 runder ekstra i døgnet, altså 14. Disse ble trappet ned til 6 dvs 10 i døgnet i perioden 1. 12 til 1.2. Fra da og til 1.april opererer vekterne med 7 streifpatruljer i døgnet.

Vi har hatt 2 oppsummerende møter med Integra sikkerhet den siste måneden.

Vi får nå en gjennomgang av kameraene våre hvor de kameraer som er defekte eller svekket vil bli oppgradert. Det vurderes også kameraer på punkter og områder som ikke er dekket eller er i en kameraskygge for å få bedre oversikt. Kombinert med moderne KI, er det mulig for kameraer å reagerer på uvanlig adferd som at personer blir stående helt i ro, eller over tid oppholder seg i områder hvor dette er uvanlig. Varsel kan da gis til alarmsentralen for vektertjenesten hvor angjeldende bilde kommer opp på hovedskjermen for nærmere analyse visuelt og mulig utrykning.

Mange av de uønskede er gjengangere. Vi får rapporter fra Integra for hver bortvisning eller hendelse som medfører utrykning. Vi har presentert for Integra vårt ønske om at uønskede som gjentatte ganger tar seg inn i garasjen skal politianmeldes. Både for det, samt medførende forsøpling og tilgrising. Vi ønsker å synliggjøre for politiet problemet som utvikler seg bare 400 meter fra Politihuset. Det finnes straffebestemmelser som kan komme til anvendelse.

Det finnes en feiloppfatning om at alle de uønskede kommer inn i anlegget via de to innkjøringsportene. Det stemmer ikke. Videoobservasjoner og andre visuelle observasjoner dokumenterer at 20-30 % av personene kommer inn via oppgangene. Altså byggene.

De blir sluppet inn i oppgangen av folk de kjenner, og går rett inn i garasjen etter det. Det er også bygg som har kodeløsning for åpning av dør fra gateplan. Ofte er disse kompromittert og er kjent av mange. Styret fremmer forslag om pålegg til byggene om å sikre inngangene fra trappehus til garasjen. Det betyr at på samme måte som man må låse seg fra garasje og inn i bygget, må man låse seg motsatt veg. Forslaget som er fremmet har satt en frist til 1. juli for dette. Det betyr at byggene samtidig bør fjerne muligheten til å bruke sifferkoder for å komme inn i oppgangene. Samtidig må det monteres kackbox på begge sider for nødåpning i en evakueringssituasjon.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

5. Forslag

Det bemerkes at det kun er medlemmene i garasjesameiet som har stemmerett i sakene jfr. vedtektene § 5.2. Plasseierne har talerett i sakene.

5.1 Forslag fra plasseier Ørjan Østensvik om maling av vegger og stolper i garasjeanlegget

Det forslås å male vegger og tak i garasjeanlegget

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar at vegger og stolper i garasjeanlegget males/ oppfriskes i løpet av 2026, og at styret innhenter tilbud og gjennomfører arbeidet innenfor en kostnadsramme som styret finner forsvarlig.

Tiltaket vil forbedre lysforholdene gjennom bedre refleksjon fra lyse flater, gjøre anlegget visuelt mer tiltalende og bidra til å gjøre garasjen mer attraktiv både for eksisterende eiere og eventuelle næringsaktører. Dette styrker også

Styrets innstilling: Dette er vedtak styret allerede har gjort knyttet til vedlikeholdsplanen for 2024 og orientert om på Fellesstyremøtet 2. desember og på Facebook siden "Teaterkvartalets venner". Det kan likevel være lurt å fatte et eget årsmøtevedtak.

Styret tilslutter seg forslaget.

5.2 Forslag fra plasseier Ørjan Østensvik om tiltak for økt trygghet og sikkerhet i U2

Årsmøtet vedtar at styret iverksetter følgende sikkerhetstiltak i U2:

1. Kameraovervåkning i eksisterende blindsoner, særlig i hjørner.
2. Forbedret og sterkere belysning særlig i U2.
3. Kamera med to-veis lyd/høyttaler slik at vaktsentral kan bortvise uønskede personer uten fysisk utrykning der dette er tilstrekkelig.
4. Hyppigere patruljering og raskere respons fra vekterselskap.

Styret bes om å innhente tilbud og gjennomføre tiltakene samlet eller trinnvis etter kost/nytte-vurdering.

Forslag til vedtak: Det voteres over alternativene 1-4

Styrets innstilling: Dette er en del av løpende vurderinger fra styret og bakgrunnen for intensivert vekteroppfølging fra styret fra 1. oktober 2025. Styret vil se på bedret belysning. Vi byttet nylig 15 armaturer og kan bytte flere. Protegit som holder til 4-5 minutter unna garasjen har byens raskeste responstid. Vi kan ikke se at dette kan reduseres ytterligere. Årsmøtet ber om å følge opp dette på beste måte innenfor akseptable økonomiske rammer.

Styrets innstilling er at man vedtar pkt.1 og 2.

3. og 4. oversendes det nye styret som et innspill i det videre arbeidet.

5.3 Forslag fra plasseier Ørjan Østensvik prinsipp for investering og finansiering

Styret bes legge til grunn følgende:

Private p-plasser i anlegget omsettes i dag for ca. 420 000–520 000 kr. Med dagens leienivå og kostnadsstruktur gir dette i utgangspunktet lav direkte avkastning for eier (anslått brutto 2–4 % før finansiering), og ved lånefinansiering vil dette normalt gi negativ kontantstrøm. Det betyr i praksis at det økonomisk sett i dag ofte er mer gunstig å leie enn å eie plass.

Investeringer bør derfor enten finansieres helt eller delvis gjennom økte inntekter fra næringsdelen, eller gi reelle driftsbesparelser, slik at private eiere ikke påføres varig høyere kostnader for tiltak som ikke gir dem tilsvarende økonomisk nytte.

Forslag til vedtak: Årsmøtet gir styret fullmakt til å vurdere lånefinansiering med løpetid 5–10 år for større engangsinvesteringer (kamera, belysning, infrastruktur), kombinert med vurdering av IN-ordning.

Styrets innstilling: Saka avvises å tas til behandling. Økt salgsverdi på plassene avspeiles allerede gjennom de utbedringsarbeidene som er

utført og vil bli utført. Verdistigningen er langt over direkteutlegget på kr. 16-24 tusen. Styret for DNG Garasjesameie forvalter anlegget for de 13 sameiene i DNG samt de 318 "plasseierne" for å ivareta best mulig teknisk drift og vedlikehold. Sjøl om den enkelte kan ha økonomiske motiver for sin investering, er det ikke det som skal ligge til grunn for driften. Forøvrig er det ikke anledning å ta opp lån med pant i anleggene. Anleggene tilhører de 13 byggene i DNG og skal være fri for økonomiske heftelser av noen art mot utenforstående kredit institusjoner.

Forslaget avvises å tas opp til behandling.

5.4 Forslag fra plasseier Ørjan Østensvik om inntektsoptimalisering

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar at styret prioriterer å hente ut inntektspotensial fra næringsplassene før eventuelle økninger i felleskostnader for private p-plass-eiere vurderes.

Dette gjøres gjennom:

1. Etablering av flere elbil-ladere på Aimo-plasser i både øvre og nedre plan. Bakgrunn: Alle Aimo-plasser med lader er utsolgt, samtidig som et betydelig antall Aimo-plasser uten lader står ledige i både U1 og U2. Dette indikerer at etterspørselen primært er knyttet til lademulighet, og at flere ladere vil øke utleiegrad og betalingsvilje — og dermed lønnsomheten i næringsdelen.
2. Vurdering av leienivået for Hyre- og Aimo-plasser opp mot markedspris.

Jeg har ikke kjennskap til hvilke avtaler som regulerer næringsplassene, hvem som har ansvar for etablering av ladere, eller hvem kostnadene tilfaller. Dette bes derfor avklart av styret.

Styrets innstilling: Saka avvises til behandling. Næringsarealene er DNG Garasjesameie uvedkommende.

5.5 Forslag fra Sameie Teaterkvartalet Bygg 6

Styret i Mandalls gate 14 ønsker å løfte en vedvarende utfordring knyttet til avlukket i garasjen, som daglig utsettes for tilgrising og uønsket aktivitet. Dette skaper både hygieniske problemer og utrygghet for beboere. Det trekkes frem følgende observerte forhold:

- Daglig urinering i avlukket
- Spor av avføring (periodisk, men forekommende)
- Rester etter dop og brukte remedier
- Uønsket aktivitet som gjør området utrygt
- Flere beboere velger alternative innganger
- Vekter og vaktmester må jevnlig rydde og håndtere situasjonen

Dette er ikke enkeltstående hendelser, men et kontinuerlig problem. Vektertjenesten og vaktmester har gjentatte ganger måttet rykke ut, hvilket medfører mye ekstra kostnader for sameiet. Mandalls gate 14 har forsøkt å begrense antall meldinger for ikke å belaste garasjesameiet unødvendig, men problemet lar seg ikke løse med

dagens tiltak.

Oppsummert medfører dagens situasjon ekstraordinært renhold, hyppige vekterutrykninger og økte driftskostnader. Så lenge avlukket er lett tilgjengelig for uvedkommende, vil kostnadene fortsette.

Med bakgrunn i dette foreslår styret i Mandalls gate 14 at det installeres ny dør. Vi mener dette vil kunne begrense uautorisert bruk, redusere tilgrising og behovet for renhold og utrykninger, samt øke tryggheten for beboere.

Styret i Mandalls gate 14 har hentet inn tilbud på montering av ny dør- kostnad antas å være på om lag kr 83 000,- ink. mva. (se vedlagt)

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar at De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie installerer ny dør til avlukket, basert på pristilbud innhentet av styret i Mandalls gate 14. Tiltaket iverksettes så snart som praktisk mulig for å bedre hygiene, sikkerhet og beboernes trygghet.

Styrets innstilling: Garasjeanlegget eies av de 13 byggene i DNG. De har styringen gjennom generalforsamling og velger styre. Plasseierne har tale og forslagsrett, men ikke stemmerett. Styret skal etter beste evne handtere driften og vedlikeholdet etter nøkterne økonomiske rammer. Problemet med uønskede har eskalert problemene siste år, og er en felles utfordring å finne løsninger på.

Sjøl om de 13 bygg eier garasjeanlegget, betaler de ingen ting til drift av anlegget.

Drift og vedlikehold betales utelukkende av plasseierne. Styrets syn er at det ikke er hjemmel til å foreta bygningsmessige endringer på enkeltbygg, som skal belastes felleskostnadene betalt av plasseierne. Om M14 ikke vil ta denne kostnaden ved å sette inn en dør for egen regning, vil det ikke bli gjort av garasjesameiet.

Styrets innstilling er at forslaget avvises.

5.6 Forslag fra Borettslaget Teaterkvartalet Bygg 9

Vi er opptatt av at det ofte er uvedkommende i den lille kroken til høyre når man kommer inn i garasjen fra nedkjøringen i Rubina Ranas gate. De forsøpler og griser til i området. Vi ønsker at garasjestyret sperrer av den lille kroken med en dør. Vi er åpne for at dette kanskje ikke er en årsmøtesak.

Forslag til vedtak: Det foreslås at styret i DNG Garasjesameie setter opp en dør slik at uvedkommende uten nøkkel ikke får tilgang til den lille kroken til høyre når man kommer inn i garasjen fra nedkjøringen i Rubina Ranas gate.

Styrets innstilling: Innholdet i forslaget har blitt drøftet i styret som et av mulige tiltak. Det er da snakk om etablering av en gitterport. Alternativt har det også vært vurdert montering av ekstra kameraer siden dette området i dag ikke er dekket. En dør/port vil berøre både 2 gitterboder som disponeres av Næring, samt et lite bod område for beboere. Det må altså etableres et integrert låssystem som gjør at disse fortsatt har adgang. Alternativt en gitterdør med kjetting og hengelås hvor andre brukere får nøkkel. Større bygningsmessige arbeider vil berøre prinsippene som framhevet i det foregående forslaget.

Styret innstiller på at forslaget oversendes det nye styret som et innspill i det videre arbeidet.

5.7 Forslag fra styret i De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie

Sameierne (De 13 bygg) pålegges av årsmøtet å sørge for at det ikke er fri adgang fra trappehus inn i garasjen. 20-30 % av uvedkommende kommer inn i garasjen via byggene. Sameierne som eier har et ansvar for å bidra til å hindre uvedkommende inn til garasjeplassene også på denne måten.

Forslag til vedtak: Sameierne pålegges å sørge for at man må låse seg gjennom dørene fra trappehus og inn i garasjen, på samme måte som det motsatte innen 1. juli 2026. Byggene bestemmer sjøl den tekniske løsningen tilpasset det låssystem de har fra før. Det må etableres nødåpning for evakueringssituasjoner.

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder Per-Gunnar Skotåm sin periode utløper nå. Han er også styreleder for DNG Drift og har ett år igjen der. Skotåm er kandidat til styreledervervet om han velges for 1 år og årsmøtet aksepterer det. Han ønsker at begge hovedverv utløper samtidig, uten at det utelukker at han kan være kandidat ved seinere årsmøter.

Vi har fått to innspill til nye kandidater til valgene:

- Fra styreleder i MG14 " Styret ønsker med dette å nominere **Lina Adampour** som kandidat til styret i garasjeanleggets sameie i forbindelse med årsmøtet i mars. Lina har selv tatt initiativ til å stille som kandidat. Styret vurderer Lina som en sterk kandidat, med bakgrunn som beboer, styreerfaring og god kjennskap til lokale forhold. Vi håper nominasjonen tas med i den videre behandlingen frem mot årsmøtet.
- Fra **Ørjan Østensvik** som har levert inn 4 forslag som vi har til behandling: "Jeg ønsker å melde min interesse for å stille til valg til styret, enten ved dette årsmøtet eller ved senere anledning dersom det blir ledig plass."

6.1 Valg av styreleder for 1-2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Per-Gunnar Kung Skotåm

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Frida Skjelbakken

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Jørn Petter Grønn-Nielsen og Jan Mehlum

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Terje Ulsten og Sigurd Fredeng

7. 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.

Vel møtt!

Oslo, 01.03.2026

Styret i De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie

Styreleder, Per-Gunnar Kung Skotåm

Nestleder, Jan Mehlum
Styremedlem, Jørn Petter Grønn-Nielsen
1. varamedlem, Terje Ulsten
2. varamedlem, Sigurd Fredeng

ÅRSMELDING

2025



Årsmelding 2025 for De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie

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, Per-Gunnar Kung Skotåm
Nestleder, Jan Mehlum
Styremedlem, Frida Skjelbakken
Styremedlem, Jørn Petter Grønn-Nielsen
1. varamedlem, Terje Ulsten
2. varamedlem, Sigurd Fredeng

Styret har bestått av 1 kvinne og 3 menn.
Frida Skjelbakken fratrådte styret i juni av eget ønske. Styret ble supplert fra varaliste.
Styret kan kontaktes på dng.garasje@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 De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie

De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 990819092. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 318 parkeringsenheter.

Medlemmer av garasjesameiet er:
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
DnG Garasje Vedtatt: 6. desember 2006 Sist revidert: 28. mars 2012
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
DnG Næring AS Gnr 230 bnr 276

Det er disse 13 bygg som eiere, pluss næring som har stemmerett på Årsmøtet.

De 318 plasseierne har tale- og forslagsrett forut for og på årsmøtet.

Elbillading

PlugPay leverer og administrerer lading og utfakturering.

Aktiver din PlugPay konto:

1. Besøk nettsiden www.plugpay.no , og velg 'Logg inn' øverst på siden under "PRIVAT".
2. Bruk din e-postadresse som brukernavn og ditt tildelte passord.
   Hvis passordet ditt ikke fungerer første gang du logger inn, klikk på "Glemt passord" og deretter "Send passord".
   Du vil motta en e-post med instruksjoner for å tilbakestille passordet ditt.
3. Når du er logget inn, legg inn dine fakturainformasjon og trykk på 'Gå videre' for å aktivere kontoen din.
   Når din konto er aktivert, vil du kunne se ikoner av den eller de laderne du har blitt tildelt. Hvis du ikke ser noe ladeikon på din side, kan det være at anleggseieren har satt opp automatisk tildeling av ladere. I dette tilfellet kan du prøve å koble bilen til din ladestasjon og deretter oppdatere nettleseren eller appen. Dette bør føre til at ladeikonet vises. Hvis du fortsatt ikke får opp noe ladeikon i brukerportal, ta kontakt med support for ytterligere hjelp.

Innstallasjon av ladepunkt kan bestilles hos Tandberg Elektriske as som holder til i Grønlandsleiret; Tlf. 22 17 37 40/970 32 008
www.tandbergs.com.

Styret har vedtatt i henhold til lov å innkreve kr. 0,40 pr. kwh av forbruk over ladeanlegget for å bygge opp nødvendige vedlikeholdsmidler til fornying og løpende vedlikehold.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med Viken & Omegn Eiendomsdrift as.. Vaktmester ivaretar oppgavene knyttet til løpende vedlikehold m.m. Vaktmester har telefon 46114675

Sameiet har avtale med Integra Sikkerhet om vektertjenester. Trengs det varsling om uønskede forhold, kan vektertjenesten kontaktes på telefon 23626262 hele døgnet.

Garasjen rengjøres en til tre ganger i året. For 2025 ble det gjennomført våtfeiing 2 ganger uten behov for å flytte bilene. Eiere og brukere av parkeringsplassene bes om å følge med på utlysninger og flytte bilen i forbindelse med rengjøring. Styret minner om plikten til å flytte kjøretøyet denne dagen.

Det er gjennomført en våtrengjøring i januar. Det vil ventelig bli gjennomført en tilsvarende i mars. Denne blir utført ved at kostemaskiner kjører kontinuerlig i anlegget og i løpet av 2-3 dager dekker alle tilgjengelige areal uten at plasseierne trenger å flytte kjøretøy.

En seinere hovedrengjøring vil bli bekjentgjort gjennom oppslag og epost om det blir behov for å flytte kjøretøy.

Kjøretøy som ikke er flyttet VIL kunne bli tauet bort for eiers kostnad og risiko.

Adgangsbrikker

Disse må bestilles gjennom Oslo Låsservice. Fyll ut skjemaet på https://www.oslolasservice.no/bestill-adgangsbrikker. Merk at kun oppførte eiere kan bestille nøkkelbrikke. Det er kun eiere av plasser som kan rekvirere brikker til åpning. Dette verifiseres av styret ved at det sendes epost til: dng.garasje@gmail.com

Det er kun plasseier til garasje som kan bestille nøkler, eventuelle leietakere må

henvende seg til plasseier.

Bestilling av fjernkontroll:

Fjernkontroll til porten i Platous gate og Rubina Ranas gate kan kjøpes hos Hørmann. Fjernkontrolltype HSE 4 BS. Den programmeres av styreleder/vaktmester

Åpning av port via mobiltelefon:

Mobiltelefon kan brukes som garasjeportåner ved å registere seg på hjemmesiden til Mobile Gate Control Services, www.mgcs.no. Ordningen administreres av MGCS og har en kostnad.

Garasjeanlegg

Internett

Elbilbrukere kan benytte seg av gjestenettverket i garasjeanlegget.

Nettverk: GRK_Gjest

Passord: 123gjest

Sameiet ønsker at passordet til nettverket ikke spres i grupper på facebook, for å unngå at uvedkommende kobler seg på nettet.

Styret vil framover kartlegge all teknisk infrastruktur i anleggene for å sikre at vedlikeholdsrutiner følges. Det er av og til uoversiktlig hvem som er leverandør og kan kontaktes for service og reparasjoner. Det har fra tidligere styre vært gjort et godt arbeid med å sammenfatte mye i det som kalles "Garasje Wikipedia". Dette vil bli videreført samt trykket ut og satt i ringperm på vaktmesterkontoret i tillegg til digitale filer. Mye detaljkunnskap ligger hos eldre erfarne styremedlemmer som har deltatt i styrearbeid siden 2008. Det er nødvendig å sammenfatte dette for nye og yngre styremedlemmer i framtida.

Brannsikringsutstyr

Styret har hatt en gjennomgang av brannvarslingssystemene og fått en rapport om dette fra Assemblin. Brannvarslings systemene er sjekket ut som i orden. Vi har årlig oppfølgingsavtale med Assemblin.

Brannportene som skal utløses ved brannvarsling og stenge seksjonene for røyk og varme, er kontrollert og brakt i orden. De utløser, og slutter i innfestingen som de skal.

Styret har på eget initiativ og i samarbeid med Tandberg Elektrisk as hatt en kartlegging av nødlys og merking fra garasjeanlegget og ut i slusene mot trappehus, samt fra slusene og inn i trappehus. Disse systemene er garasjeanleggets ansvar å bringe i orden.

Leie av MC-plass

De nye grønlandskvartalene garasjesameie har en gitt mengde MC-plasser tilgjengelig. Disse kan leies av beboere i De nye Grønlandskvartalene.

MC-plasser leies ut etter følgende prioritering:

- Ledige plasser skal først og fremst leies ut til de som eier og bor i kvartalet eller er medlemmer av de nye grønlandskvartalene Drift. Dernest prioriteres de som leier leilighet, men eier ikke leiligheten selv. Sist vil de prioriteres de som eier garasjeplass, men ikke bor i kvartalet selv. Det vil ikke være tillatt for utenforstående å leie MC-plass i garasjen.

- Søknad om å leie plass må sendes til styret. Normal behandlingstid vil være ca. 1 mnd. Personer som kun leier leilighet bes legge ved bevis (eks. leiekontrakt) på at de hører til kvartalet.

Oslo og Omegn Boligforvaltning registrerer leietaker inn i datasystemet og trenger følgende informasjon: Fullt navn, e-postadresse, mobilnummer, samt hvilken MC-plass det gjelder. Vi trenger også å vite når leieforholdet starter. For leietaker i medlemslaget eller eksterne eiere må OBF også få oppgitt fødselsnummer. OBF kan kontaktes på firmapost@obf.no

Pris for leie av garasjeplass er 200,-/mnd eller 2400,-/år I tillegg kommer fakturagebyr.. Det er 6 mnd. oppsigelsestid på leieforholdet. og leie vil bli fakturert halv års vis.

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 De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie, 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:

Se punktet om brannsikring

Forsikring

Eiendommen til De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie er forsikret i Protector Forsikring ASA og har polisenummer 3824984.

Garasjesameiets forsikring dekker ikke skade på kjøretøy.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring f.eks for gjenstander lagret i kjellerboder.

Overdragelser i 2025

Det ble i 2025 gjennomført overdragelse av 18 parkeringsplasser i 2025.

Styret er av den oppfatning at plasseiere selger sine plasser for billig. Det er ingen grunn til at disse plassene ikke bør omsettes for kr. 500 000 og høyere utfra størrelse og beliggenhet.

Rehabilitering og større vedlikehold

Som forberedt over flere år, ble det gjennomført en totaloppgradering av garasjeanlegget i 2025.Strukturelle skader ved saltvannsinntrenging i betongen og inn på stålarmeringen ble kartlagt. Porøs betong meislet vekk og skadet armering blottlagt. Armering ble påsmurt stoffer for å hindre ytterligere korrodering. Det ble gjennomført ny påstøp i dekke og søyler. Der det var riss i betongen med inntrenging av fuktighet, er dette injisert og tettet. Til slutt er det gjennomført en overflatebehandling av hele arealet med pålegg

av et slitesterkt epoksybelegg og re-merking.

Anlegget framstår nå som meget tiltalende. Samtidig er det sånn at smuss og skitt framtrer tydeligere enn før, så det vurderes hyppigere garasjevask enn tidligere. Særlig i den sørligste delen i U2 var det forsømmelser fra utførende entreprenør fra byggingen. Dette er nå også utbedret, og anlegget har en. høyere bygningsmessig standard enn ved overleveringen i sin tid.

Styret i Garasjesameiet vil takke alle plasseierne for et godt samarbeid i byggeperioden og en god disiplin med henblikk på å flytte kjøretøyene i de nødvendige tidsperioder.

Det ble vedtatt i fjor å kunne innkreve inntil 24000 fra hver plasseier til disse arbeidene. Det ble innkrevd kr. 16000 for hver plass. Med bakgrunn i tidligere opparbeidet likviditet og løpende likviditet nå, antar styret at det ikke vil bli nødvendig å innkreve ytterligere likviditet som ekstra innbetaling.

Det gjenstår oppmaling av alle vegger samt oppmaling av deler av tak i U2 samt korrosjonsbehandling av overflate på noen stålbjelker samme sted. dette antar styret kan dekkes av løpende innbetaling av felleskostnader.

Lysarmaturer har en begrenset levetid. Ved defekte eldre armaturer (lysstoffrør), byttes disse ut med LED armaturer. Dette har vært tilfelle de siste 12 år. Disse har et lavere strømforbruk. Lavere strømforbruk kombinert med høgere energipriser gjør at energikostnadene til lys står på omtrent det samme som tidligere år.

Det er bestillt Norgespris til kr. 0,50 pr kwh på alle anleggene. Både belysning og lading. Avtalen varer ut 2026.

DNG garasjesameie har service avtale på alt av pumper i anlegget hos Holter Rør as. Det er også den eneste rørleggerbedriften vi aksepterer skal skru på røropplegg o. a. Evt lekkasjer på rør som oppstår av og til, må handteres med kunnskap om fjernvarmesystemene og hvordan dette er innregulert.

DNG Garasje benytter kun Tandberg Elektriske as i Grønlandsleiret til elektroarbeider og anbefaler de brukt til montering av ladeboks.

Styrets arbeid i 2025

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 7 møter

Styret har i perioden hatt fokus på de omfattende rehabiliteringsarbeidene beskrevet i punktet over. Dette har krevd mye tid til forberedelser og tilstedeværelse ved oppstart og gjennomføring.

Styret i DNG Garasjesameie har sammen med styrene i DNG Drift og Fjernvarmesameiene tatt del på fellesstyremøter med alle styrene i DNG. Dette har vært en arena for å informere og motta synspunkter på rehabiliteringen og andre spørsmål. Et hovedtema som berøre mer enn garasjesameiet, men også alle byggene, har vært et tiltagende uromoment ved at vi blir oppsøkt av uvedkommende.

Dette er personer som søker seg til garasjeanlegget for å benytte rusmidler av forskjellig slag. Et sted med en behagelig temperatur sammenlignet med Oslo Sentrum om vinteren. Noen søker også til anlegget for å finne et sted å sove.

Det medfører sjølsagt ubekvemt å observere grupper på inntil 13 personer som ikke har noe hos oss å gjøre, og det er forståelig at det også kan oppleves som truende. Det forsøples og tilgrises, også ved at enkelte gjør sitt fornødne i anlegget. Noen steder er mer belastet enn andre.

Styret har hatt møte med Nærpolitiet på Grønland rundt problematikken. Der var også vektertjenesten representert.

Styret iverksatte fra 1. oktober en intensivering av patruljeaktiviteten fra vekterne etter tilbud fra Integra Sikkerhet, vårt vekterselskap. Vi har fra tidligere en basisavtale med videoovervåking og ca 40 kameraer i anlegget samt tilkallingsrett for alle til tlf: 23626262. I tillegg lå det i basisavtalen 4 streifpatruljer i døgnet, samt løpende overvåking på video. Fra 1. okt-1. des økte vi streifpatruljeringen med 10 runder ekstra i døgnet, altså 14. Disse ble trappet ned til 6 dvs 10 i døgnet i perioden 1. 12 til 1.2. Fra da og til 1.april opererer vekterne med 7 streifpatruljer i døgnet.

Vi har hatt 2 oppsummerende møter med Integra sikkerhet den siste måneden.

Vi får nå en gjennomgang av kameraene våre hvor de kameraer som er defekte eller svekket vil bli oppgradert. Det vurderes også kameraer på punkter og områder som ikke er dekket eller er i en kameraskygge for å få bedre oversikt. Kombinert med moderne KI, er det mulig for kameraer å reagerer på uvanlig adferd som at personer blir stående helt i ro, eller over tid oppholder seg i områder hvor dette er uvanlig. Varsel kan da gis til alarmsentralen for vektertjenesten hvor angjeldende bilde kommer opp på hovedskjermen for nærmere analyse visuelt og mulig utrykning.

Mange av de uønskede er gjengangere. Vi får rapporter fra Integra for hver bortvisning eller hendelse som medfører utrykning. Vi har presentert for Integra vårt ønske om at uønskede som gjentatte ganger tar seg inn i garasjen skal politianmeldes. Både for det, samt medførende forsøpling og tilgrising. Vi ønsker å synliggjøre for politiet problemet som utvikler seg bare 400 meter fra Politihuset. Det finnes straffebestemmelser som kan komme til anvendelse.

Det finnes en feiloppfatning om at alle de uønskede kommer inn i anlegget via de to innkjøringsportene. Det stemmer ikke. Videoobservasjoner og andre visuelle observasjoner dokumenterer at 20-30 % av personene kommer inn via oppgangene. Altså byggene.

De blir sluppet inn i oppgangen av folk de kjenner, og går rett inn i garasjen etter det. Det er også bygg som har kodeløsning for åpning av dør fra gateplan. Ofte er disse kompromittert og er kjent av mange. Styret fremmer forslag om pålegg til byggene om å sikre inngangene fra trappehus til garasjen. Det betyr at på samme måte som man må låse seg fra garasje og inn i bygg, må man låse seg motsatt veg. Forslaget som er fremmet har satt en frist til 1. juli for dette. Det betyr at byggene samtidig bør fjerne muligheten til å bruke sifferkoder for å komme inn i oppgangene. Kackbox for nødåpning må samtidig monteres.

01.03.2026

Godkjent elektronisk av styret i De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie

Årsmeldingen er godkjent av styret 01.03.2026

ÅRSREGNSKAP

2025



Årsregnskap 2025 - Resultat

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	7 596 917	2 517 779	10 377 160	2 891 960
Sum		**7 596 917**	**2 517 779**	**10 377 160**	**2 891 960**
Andre inntekter	2	0	35 767	0	0
Sum andre inntekter		**0**	**35 767**	**0**	**0**
Sum		**7 596 917**	**2 553 546**	**10 377 160**	**2 891 960**
Forretningsførsel og revisjon	3	238 664	216 296	243 000	245 500
Lønn og honorar	4, 5	171 150	285 250	171 150	285 250
Vedlikehold	6	6 452 475	853 049	8 438 000	1 890 000
Eksterne tjenester	7	656 503	580 474	652 000	938 000
Kabel-tv og bredbånd		20 850	20 718	22 000	26 000
Forsikring		99 131	89 628	90 000	134 000
Brensel og strøm		213 338	191 832	220 000	220 000
Andre driftsutgifter	8	73 357	71 163	75 000	115 000
Sum		**7 925 468**	**2 308 409**	**9 911 150**	**3 853 750**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**-328 551**	**245 138**	**466 010**	**-961 790**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**-328 551**	**245 138**	**466 010**	**-961 790**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	9	121 209	48 206	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**121 209**	**48 206**	**0**	**0**
Årsresultat	**10**	**-207 342**	**293 344**	**466 010**	**-961 790**
Budsjettmessige poster					
Endring i disponible midler	**10**	**-207 342**	**293 344**	**466 010**	**-961 790**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		40 341	55 990
Til gode av forretningsfører		8 030	0
Forskuddsbetalte kostnader	11	1 738	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		748 041	1 047 588
Innestående på særvilkår	12	55 877	53 863
Sum omløpsmidler		**854 027**	**1 157 441**
SUM EIENDELER		**854 027**	**1 157 441**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		844 876	551 532
Årets resultat	10	-207 342	293 344
Sum egenkapital		**637 533**	**844 876**
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		94 300	86 296
Gjeld til forvaltningsklient		-120	-120
Leverandørgjeld		104 273	99 656
Annen kortsiktig gjeld		18 041	126 734
Sum kortsiktig gjeld		**216 494**	**312 565**
Sum gjeld		**216 494**	**312 565**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**854 027**	**1 157 441**

Oslo 31.12.25
Styret i De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie

Sted:_____, dato:_____

Per-Gunnar Kung Skotåm	Jan Mehlum	Jørn Petter Grønn-Nielsen
Styreleder	Nestleder	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 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3600 Inntekter felleskostnader	2 386 272	2 386 272	2 385 960	2 385 960
3631 Ekstra innkreving felleskostnader	5 088 000	0	7 950 000	0
3645 Inntekter parkeringsplasser	15 000	18 000	0	6 000
3673 Driftsbidrag fra næringsseksjoner	0	113 507	41 200	500 000
3690 Andre inntekter	107 645	0	0	0
Sum	**7 596 917**	**2 517 779**	**10 377 160**	**2 891 960**

Note 2 - Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8400 Andre inntekter	0	35 767	0	0
Sum	**0**	**35 767**	**0**	**0**

Ekstraordinære inntekter er erstatningsutbetalinger.

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	11 070	12 710	25 000	15 000
Forretningsførerhonorar	190 152	181 920	188 000	195 500
Annen regnskapsførsel	37 441	21 666	30 000	35 000
Sum	**238 664**	**216 296**	**243 000**	**245 500**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	150 000	250 000	150 000	250 000
Arbeidsgiveravgift	21 150	35 250	21 150	35 250
Sum	**171 150**	**285 250**	**171 150**	**285 250**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2024-2025.

Note 5 - Ansatte og OTP

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	44 002	182 281	188 000	150 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	318 426	650 326	250 000	240 000
6620 Vedlikehold uteområde	47 550	0	0	0
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	6 042 498	20 442	8 000 000	1 500 000
Sum	**6 452 475**	**853 049**	**8 438 000**	**1 890 000**

Note 7 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6330 Vaktmestertjenester	168 608	160 434	167 000	240 000
6360 Renhold	62 581	78 376	175 000	173 000
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	0	61 744	15 000	25 000
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	425 313	279 920	295 000	500 000
Sum	**656 503**	**580 474**	**652 000**	**938 000**

Note 8 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6553 Lisenskostnader	0	2 985	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	57 323	40 430	0	50 000
7720 Generalforsamling / årsmøte	3 310	21 817	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	5 018	3 861	0	0
7790 Andre driftskostnader	7 707	2 071	75 000	65 000
Sum	**73 357**	**71 163**	**75 000**	**115 000**

Note 9 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8050 Renteinntekt bank	119 280	46 435	0	0
8059 Andre renteinntekter	1 929	1 772	0	0
Sum	**121 209**	**48 206**	**0**	**0**

Note 10 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler pr 01.01	**844 876**	**551 532**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-207 342	293 344
B. Årets endring i disponible midler	**-207 342**	**293 344**
C. Disponible midler 31.12	**637 533**	**844 876**

Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1749 Forskuddsbetalte kostnader	1 738	0
Sum	**1 738**	**0**

Note 12 - Innestående på særvilkår

Av innestående på særvilkår er kr 55 877,16 øremerket vedlikehold.

Resultat og balanse med noter for De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie

Styreleder	Per-Gunnar Kung Skotåm (sign.)	02.03.2026
Styremedlem	Jørn Petter Grønn-Nielsen (sign.)	02.03.2026
Styremedlem	Jan Mehlum (sign.)	02.03.2026



Til årsmøtet i **De Nye Grønladskvartalene Garasjesameie**

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **De Nye Grønladskvartalene Garasjesameie** som viser et **underskudd** på **NOK 207 342**. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll 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.

Document ID: 02000e0b-c81e-42b5-8e0b-ebe0e9a09955

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 for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar, på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/.

Aurland, 2.mars 2026
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Document ID: 02000e0b-c81e-42b5-8e0b-ebe0e9a09955

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Helabrotet 1B, 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: 02000e0b-c81e-42b5-8e0b-ebe0e9a09955

2026-03-02 13:35:46 UTC+00:00

Steinar Arild Loven

bankID

NO BankID - af8e0c28-163a-4cb3-9a93-20e408d80492

Document ID: 02000e0b-c81e-42b5-8e0b-ebe0e9a09955

PROTOKOLL

2026



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie torsdag 12.03.2026 kl. 18:30 - Asylet .

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2026 i De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Per-Gunnar Kung Skotåm ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:

Til stede var 9 stemmeberettigede medlemmer. 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 C. Johnsen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble Per-Gunnar Kung Skotåm, Trond Ivar Hegge og Bettina Eilertsen valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent med 8 stemmer for, 1 stemme mot, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2025

Det presiseres av Frida at hun valgte å trekke seg fra styret med virkning fra 15.07.2025.

Vedtak:

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

Vedtak:

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets underskudd ble besluttet dekket av opptjent egenkapital.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2026

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Det foreslås av styret at styrehonoraret settes til kr 250 000 (hvorav kr 100 000,- er tilleggshonorar for ekstraarbeider i forbindelse med rehabiliteringen av parkeringskjelleren). Det kom benkeforslag fra forsamlingen å redusere honoraret til kr 200 000 og 150 000,-.

Det ble votert over de to alternativene:

1. Styrets forslag - kr 250 000,- (kr 150 000 + 100 000 for ekstraarbeider i 2025)
2. Benkeforslag - kr 200 000,- (kr 150 000 + 50 000 for ekstraarbeider i 2025)
3. Benkeforslag - kr 150 000,-

Vedtak:
Alternativene fikk følgende stemmer:

1. Alternativ 1 - styrets forslag fikk 8 stemmer for
2. Alternativ 2 - fikk 0 stemmer for
3. Alternativ 3- fikk 1 stemme for

Styrets honorar ble vedtatt satt til kr 250 000,- (kr 150 000 + 100 000 for ekstraarbeider i 2025).

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om uorden og uønskede i garasjeanlegget

Styret orienterte om situasjonen knyttet til økende uønsket aktivitet i garasjeanlegget, slik dette er redegjort for i innkallingen og årsmeldingen. Temaet har vært sentralt både for garasjesameiet og for øvrige sameier og bygg på DNG-området, og engasjementet blant seksjonseiere og plasseiere er betydelig.

Styret har i perioden deltatt på fellesstyremøter med DNG Drift og Fjernvarmesameiene for å sikre god informasjonsflyt og felles forståelse av utfordringsbildet. Problemene omfatter blant annet at uvedkommende tar seg inn i garasjeanlegget for opphold, rusbruk og overnatting, med tilhørende forsøpling og tilgrising.

Styret har hatt møter med nærpolitiet og vektertjenesten for å drøfte tiltak. Patruljeringen fra Integra Sikkerhet er midlertidig styrket gjennom flere perioder, og styret følger opp forventninger til bortvisning og eventuelle politianmeldelser ved gjentatte overtredelser. Det gjennomføres også en teknisk gjennomgang av kameraovervåkingen, med oppgradering av defekt utstyr og vurdering av bedre dekning i utsatte områder.

Observasjoner viser at en betydelig andel av uvedkommende kommer inn via oppganger i byggene, ikke kun gjennom portene.

Vedtak:
Tatt til orientering.

5. Forslag

5.1 Forslag fra plasseier Ørjan Østensvik om maling av vegger og stolper i garasjeanlegget

Årsmøtet vedtar at vegger og stolper i garasjeanlegget males/ oppfriskes i løpet av 2026, og at styret innhenter tilbud og gjennomfører arbeidet innenfor en kostnadsramme som styret finner forsvarlig. Tiltaket vil forbedre lysforholdene gjennom bedre refleksjon fra lyse flater, gjøre anlegget visuelt mer tiltalende og bidra til å gjøre garasjen mer attraktiv både for eksisterende eiere og eventuelle næringsaktører.

Vedtak:
Enstemmig vedtatt.

5.2 Forslag fra plasseier Ørjan Østensvik om tiltak for økt trygghet og sikkerhet i U2

Det stemmes over følgende to alternativer:

Alternativ 1 fra Ørjan Østensvik

Årsmøtet vedtar at styret iverksetter følgende sikkerhetstiltak i U2:

1. Kameraovervåkning i eksisterende blindsoner, særlig i hjørner.
2. Forbedret og sterkere belysning særlig i U2.
3. Kamera med to-veis lyd/høyttaler slik at vaktsentral kan bortvise uønskede personer uten fysisk utrykning der dette er tilstrekkelig.
4. Hyppigere patruljering og raskere respons fra vekterselskap.

Styret bes om å innhente tilbud og gjennomføre tiltakene samlet eller trinnvis etter kost/ nytte-vurdering.

Alternativ 2 fra styret

Dette er en del av løpende vurderinger fra styret og bakgrunnen for intensivert vekteroppfølging fra styret fra 1. oktober 2025. Styret vil se på bedret belysning. Vi byttet nylig 15 armaturer og kan bytte flere. Protegit som holder til 4-5 minutter unna garasjen har byens raskeste responstid. Vi kan ikke se at dette kan reduseres ytterligere. Årsmøtet ber om å følge opp dette på beste måte innenfor akseptable økonomiske rammer.

Styrets innstilling er at man vedtar pkt.1 og 2.

3. og 4. oversendes det nye styret som et innspill i det videre arbeidet.

Vedtak:
Alternativ 2 styrets innstilling ble enstemmig vedtatt.

5.3 Forslag fra plasseier Ørjan Østensvik prinsipp for investering og finansiering

Det stemmes over følgende to alternativer:

- Alternativ 1 fra Ørjan Østensvik: Årsmøtet gir styret fullmakt til å vurdere lånefinansiering med løpetid 5–10 år for større engangsinvesteringer (kamera,

belysning, infrastruktur), kombinert med vurdering av IN-ordning.
- Alternativ 2 fra styret: Saken avvises å tas til behandling.

Vedtak:

Alternativ 2 styrets innstilling ble enstemmig vedtatt. Saken avvises tatt til behandling.

5.4 Forslag fra plasseier Ørjan Østensvik om inntektsoptimalisering

Det stemmes over følgende to alternativer:

- Alternativ 1 fra Ørjan Østensvik: Årsmøtet vedtar at styret prioriterer å hente ut inntektspotensial fra næringsplassene før eventuelle økninger i felleskostnader for private p-plass-eiere vurderes. Dette gjøres gjennom:
    1. Etablering av flere elbil-ladere på Aimo-plasser i både øvre og nedre plan. Bakgrunn: Alle Aimo-plasser med lader er utsolgt, samtidig som et betydelig antall Aimo-plasser uten lader står ledige i både U1 og U2. Dette indikerer at etterspørselen primært er knyttet til lademulighet, og at flere ladere vil øke utleiegrad og betalingsvilje — og dermed lønnsomheten i næringsdelen.
    2. Vurdering av leienivået for Hyre- og Aimo-plasser opp mot markedspris.
- Alternativ 2 fra styret: Saken avvises å tas til behandling.

Vedtak:

Alternativ 2 styrets innstilling ble enstemmig vedtatt. Saken avvises tatt til behandling.

5.5 Forslag fra Sameie Teaterkvartalet Bygg 6

Det stemmes over følgende to alternativer:

- Forslag til vedtak fra Sameie Teaterkvartalet Bygg 6: Årsmøtet vedtar at De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie installerer ny dør til avlukket, basert på pristilbud innhentet av styret i Mandalls gate 14. Tiltaket iverksettes så snart som praktisk mulig for å bedre hygiene, sikkerhet og beboernes trygghet.
- Forslag fra styret: Styrets innstilling er at forslaget avvises.

Vedtak:

Alternativ 2 styrets innstilling ble enstemmig vedtatt. Saken avvises tatt til behandling.

5.6 Forslag fra Borettslaget Teaterkvartalet Bygg 9

Det stemmes over følgende to alternativer:

- Forslag til vedtak fra Borettslaget Teaterkvartalet Bygg 9: Det foreslås at styret i DNG Garasjesameie setter opp en dør slik at uvedkommende uten nøkkel ikke får tilgang til den lille kroken til høyre når man kommer inn i garasjen fra nedkjøringen i Rubina Ranas gate.
- Forslag fra styret: Styret innstiller på at forslaget oversendes det nye styret som et innspill i det videre arbeidet.

Vedtak:

Alternativ 2 styrets innstilling ble enstemmig vedtatt, forslaget oversendes det nye styret som et innspill i det videre arbeidet.

5.7 Forslag fra styret i De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie

Sameierne pålegges å sørge for at man må låse seg gjennom dørene fra trappehus og inn i garasjen, på samme måte som det motsatte innen 1. juli 2026. Byggene bestemmer sjøl den tekniske løsningen tilpasset det låssystem de har fra før. Det må etableres nødåpning for evakueringssituasjoner.

Vedtak:

Vedtatt - 6 stemte for, 3 stemte mot.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 1-2 år

Vedtak:
Per-Gunnar Kung Skotåm ble valgt som styreleder for 1 år

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Vedtak:
Lina Adampour ble valgt for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Terje Ulsten ble enstemmig valgt.

Det ble votert over følgende to kandidater: Ørjan Østensvik og Sigurd Fredeng. Ørjan Østensvik ble valgt som varamedlem for 1 år med 8 stemmer for.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 20:48

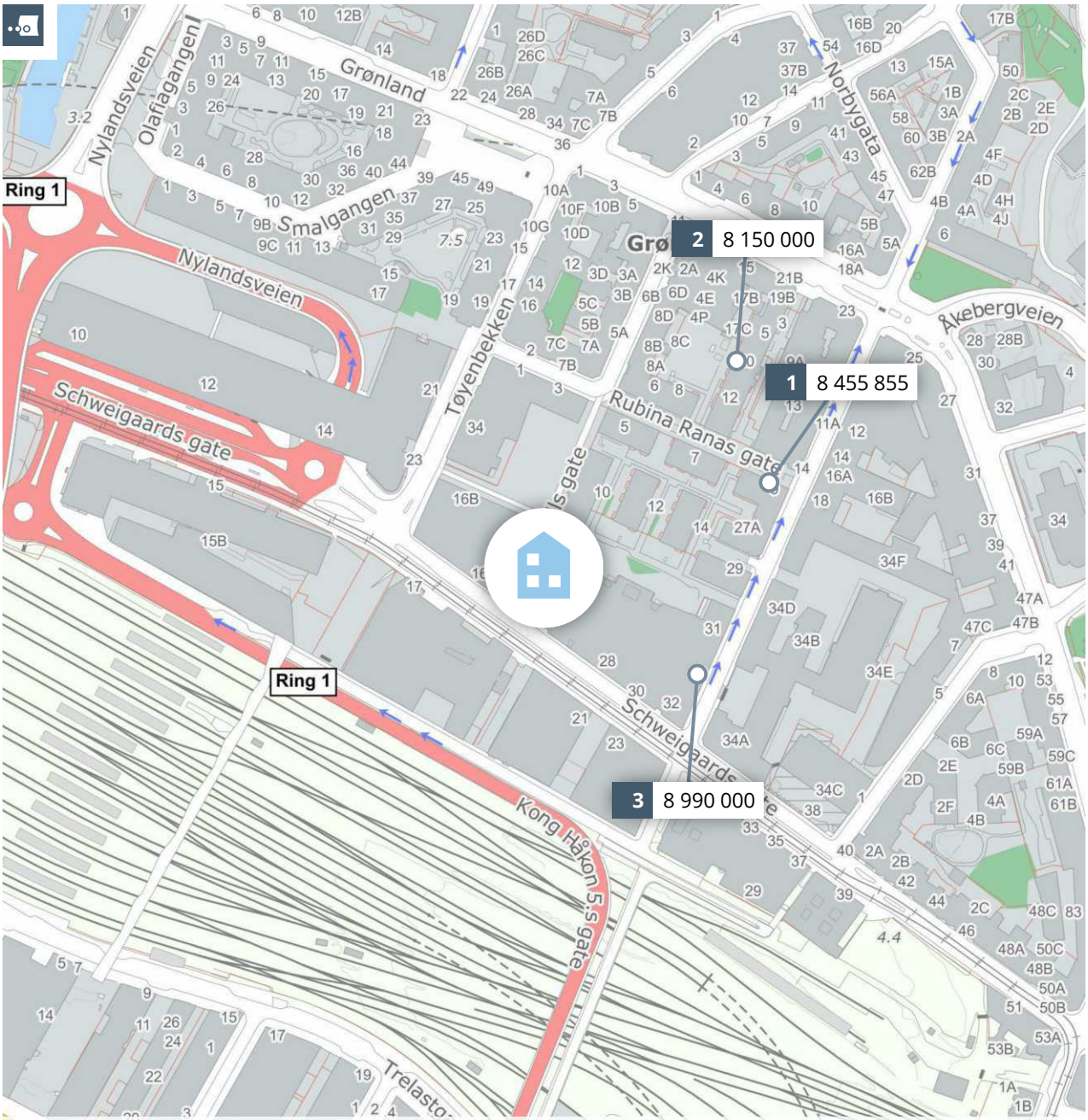
Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: Per-Gunnar Kung Skotåm for 1 år
- Styremedlem: Lina Adampour for 2 år
- Styremedlem: Jørn Petter Grønn-Nielsen 1 år igjen
- Styremedlem: Jan Mehlum 1 år igjen
- Varamedlem: Terje Ulsten for 1 år
- Varamedlem: Ørjan Østensvik for 1 år

Protokoll for De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Per-Gunnar Kung Skotåm (sign.)	12.03.2026



Meglers verdivurdering

MANDALLS GATE 16

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Gamle Oslo den 02.10.2026

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: Nils Trongaard.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Mandalls gate 16, 0190 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2007

GNR 230 BNR 263 FNR 0 SNR 108 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Grønland rode 9

Verdivurdert til

10 490 000

-	10 490 000	117 865
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	89 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2007

Fellesutgifter	6 885
Formue	-
Soverom	3
Etasje	9

Balkong Heis Parkering

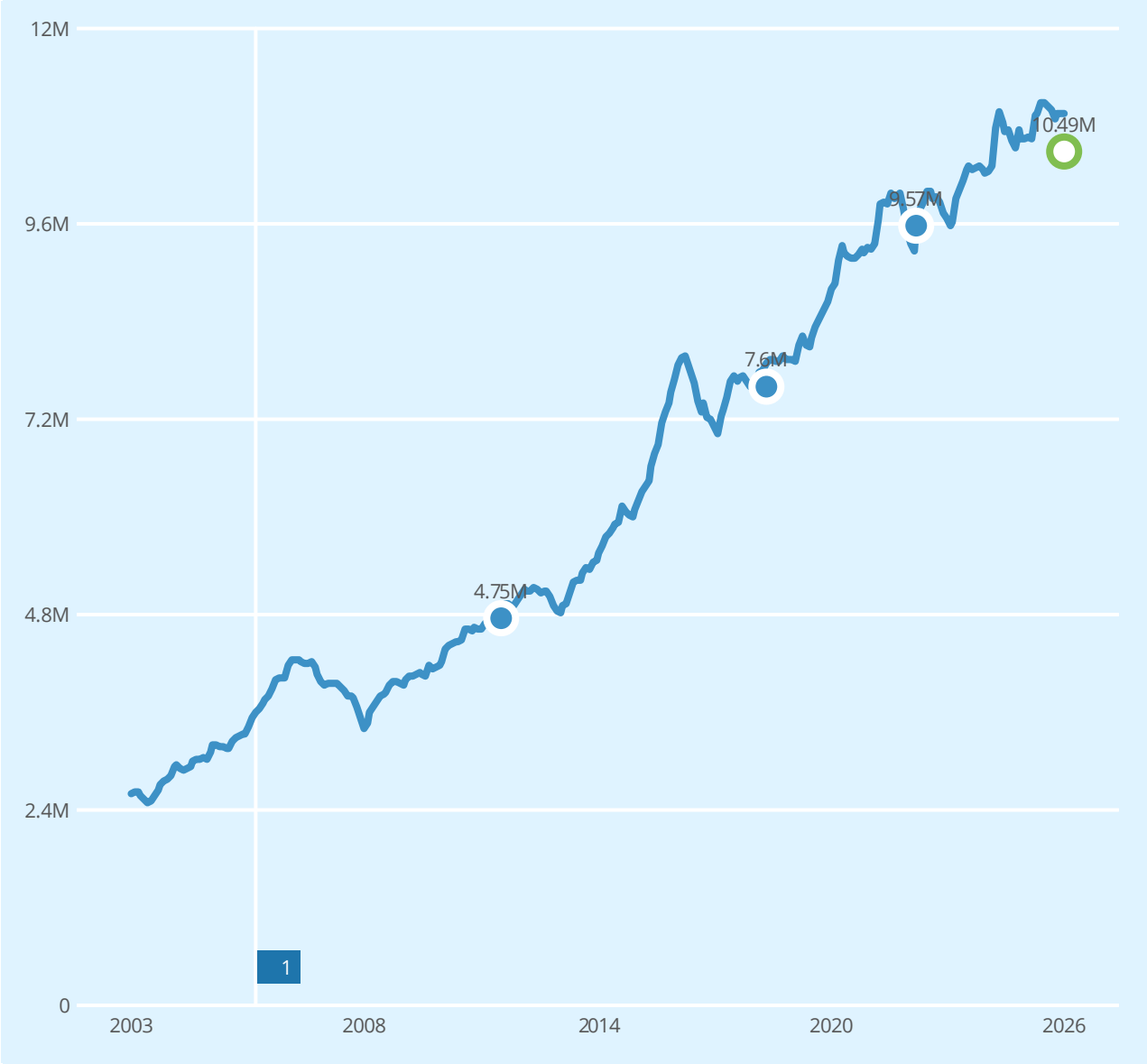
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Rubina Ranas gate 9 77 m² 2007 7. etg 2 sov	29.07.2025	8 450 000	**8 450 000**	5 855	8 455 855	**109 816**
2 Rubina Ranas gate 10 64 m² 2007 7. etg 2 sov	26.08.2025	8 300 000	**8 150 000**	0	8 150 000	**127 344**
3 Platous gate 33 62 m² 2008 10. etg 2 sov	12.06.2025	8 490 000	**8 990 000**	0	8 990 000	**145 000**

Unik 4-roms i bygg fra 2007
Store vindusflater og gode lysforhold
Romslig vestvendt terrasse på 34 kvm
Balkong på 5 kvm
2 bad
3 soverom
Kjellerbod
Heis
Garasjeplass.

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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
08.01.2023	17.01.2023	16.03.2023	9 400 000	9 575 000	0	9 575 000	
24.02.2019	05.03.2019	03.05.2019	6 990 000	7 600 000	0	7 600 000	
09.06.2012	19.06.2012	18.07.2012	4 600 000	4 750 000	0	4 750 000	
27.10.2008		27.10.2008	-	4 210 000	-	4 210 000	2

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i Grønland rode 9 grunnkrets nå

15
leiligheter til salgs

5.8M
5.6M
5 406 000 Prisantydning i snitt
5.2M
5.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
64
dager

Leiligheter solgt i Grønland rode 9 grunnkrets siste 3 mnd

21
leiligheter solgt

5.2M
5 133 000 Prisantydning i snitt
5 107 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
32
dager

for 0.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

117 865 Mandalls gate 16 Totalpris 10 490 000

105 459 Grønland rode 9 grunnkrets i snitt siste 3 mnd
103 583 Gamle Oslo bydel i snitt siste 3 mnd

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:
Mandalls gate 16, 0190 Oslo
Gnr. 230, Bnr. 263, Snr. 108 og Gnr. 530, Bnr. 1, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
306260184

Meglerforetak: PrivatMegleren Komplett

Saksbehandler: Nils Trongaard

Telefon / Mobil: 23 13 59 00 / 480 42 337

E-post: nils.trongaard@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.
