PRIVATMEGLEREN
GRÜNERLØKKA

RUBINA RANAS GATE 10

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

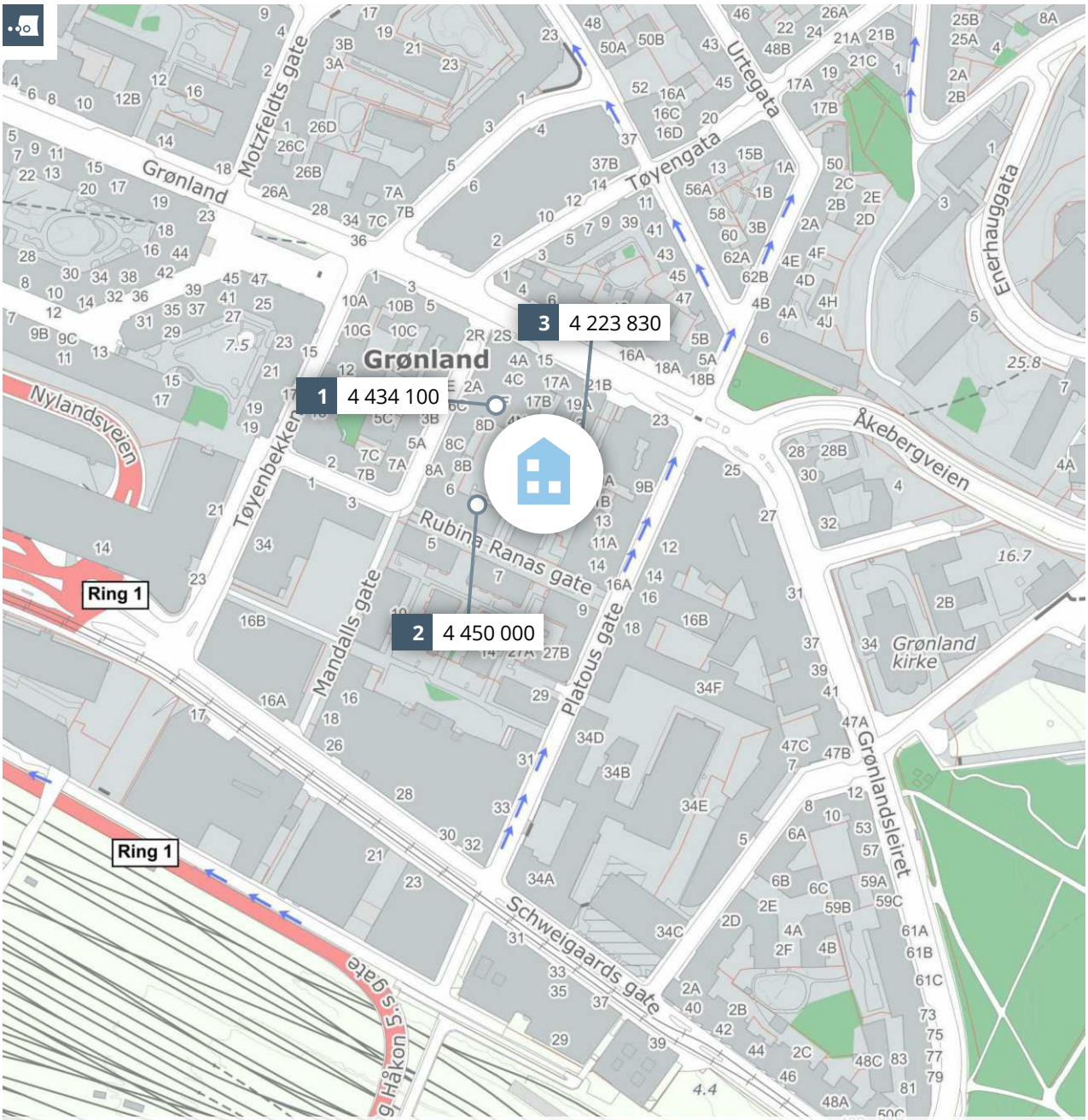
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

RUBINA RANAS GATE 10

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 14.08.2025

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: Ansh Chattree.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Rubina Ranas gate 10, 0190 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2007

GNR 230 BNR 460 FNR 0 SNR 30 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Grønland rode 9

Verdivurdert til

4 500 000

0	4 500 000	109 756
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	41 m²	5 m²	- m²	6 m²	- m²	- m²
Byggeår						2007

Fellesutgifter	2 943
Formue	0
Soverom	1
Etasje	4

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Mandalls gate 4 N				26.09.2024	4 500 000	**4 375 000**	59 100	4 434 100	**113 695**
	39 m²	2006	4. etg	1 sov						
2	Rubina Ranas gate 8				14.11.2024	4 350 000	**4 450 000**	0	4 450 000	**111 250**
	40 m²	2007	2. etg	1 sov						
3	Margit Hansens gate 5				05.11.2024	4 450 000	**4 220 000**	3 830	4 223 830	**100 567**
	42 m²	2006	6. etg	1 sov						

Velkommen til Rubina Ranas gate 10 – en lys og moderne 2-roms i 4. etasje med heis, balkong og smart planløsning!
Åpen stue-/kjøkkenløsning med store vindusflater gir luftig romfølelse og utgang til solrik balkong – perfekt for kaffekoppen eller kveldshygge. Kjøkken fra Norema med heltre benkeplate og integrerte hvitevarer. Flislagt bad med opplegg for vaskemaskin, romslig soverom og nymalte flater (2025) gir et friskt inntrykk. Oppvarming via fjernvarme og felles varmtvann gir lave, forutsigbare kostnader. Urbant, men skjermet – med buss, t-bane, butikker og parker like utenfor døren.

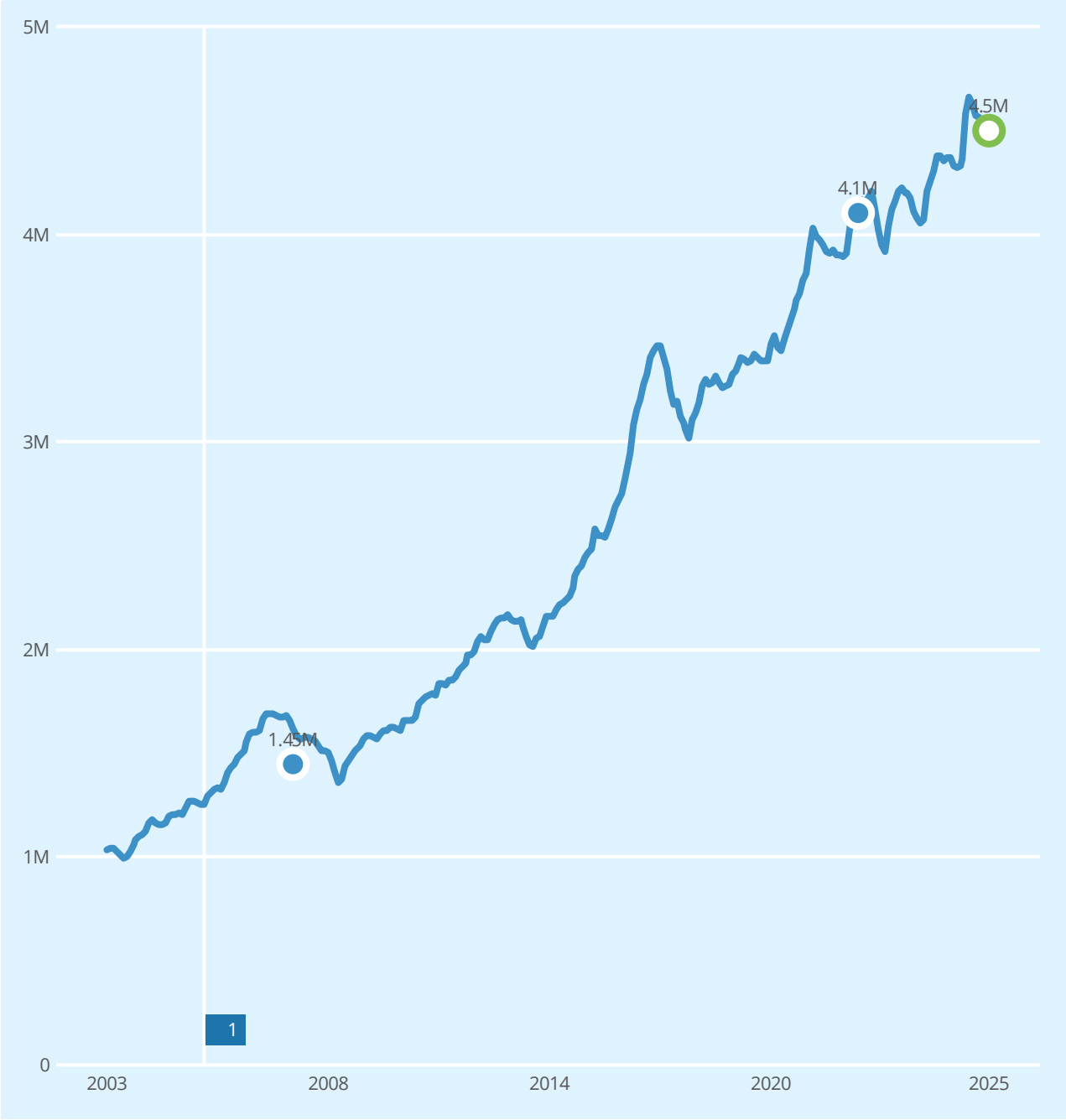
- 2-roms i 4. etasje med heis
- Balkong ca. 6 m²
- Kjøkken fra Norema
- Flislagt bad fra 2007
- Nymalte flater i 2025
- Bod i kjeller ca. 5 m²
- Kort vei til kollektiv og servicetilbud

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
17.04.2022	26.04.2022	02.06.2022	4 100 000	4 100 000	0	4 100 000
15.10.2007		15.10.2007	-	1 450 000	-	1 450 000

Leiligheter til salgs i Grønland rode 9 grunnkrets nå

11
leiligheter til salgs

5.6M
5.4M
5 170 000 Prisantydning i snitt
5.0M
4.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
62
dager

Leiligheter solgt i Grønland rode 9 grunnkrets siste 3 mnd

10
leiligheter solgt

6.1M
6.0M
5 975 000 Salgspris i snitt
5 924 000 Prisantydning i snitt
5.8M

Solgt i snitt i løpet av
30
dager

for 0.8% over prisantydning

Analyse m²-priser

109 756 Rubina Ranas gate 10
Totalpris 4 500 000

108 084 Grønland rode 9 grunnkrets
i snitt siste 3 mnd

105 339 Gamle Oslo bydel i snitt
siste 3 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Grünerløkka

Oppdragsnr.
302251029

Selger 1 navn
Pål K Patel Hellum

Gateadresse
Rubina Ranas gate 10

Poststed	Postnr
OSLO	0190

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 302251029

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 302251029

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Pål Hellum	0e7b3eb6f22db1c2126db e52e4cb11cb21fe3c22	14.08.2025 12:57:44 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 302251029

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Selveierleilighet (i blokk)
Rubina ranas gate 10
0190 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Jung Bui
Dato: 14/08/2025

Kråkåsveien 9
Våler 1592
+4745444601
jungtb187@gmail.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:230, Bnr: 460
Hjemmelshaver:	Pål K Patel Hellum
Seksjonsnummer:	30
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2007
Tomt:	681 m²
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Pål K Patel Hellum
Befaringsdato:	11.08.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter.
Vann:	Offentlig tilknytting via privat fordelingsnett.
Avløp:	Offentlig tilknytting via privat fordelingsnett.
Adkomst:	Offentlig.

OM TOMTEN:

Fellestomt på ca. 681m²

Opparbeidet med plenarealer, diverse beplantning, prydbusker, sittegrupper, sykkelparkering og asfalterte arealer bestående av innkjøring til garasje samt gangveier.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk fra 2007, seksjonerte leiligheter i 8 etasjer over kjelleretasje.
Boligen ligger i 4. etasje merket med H0401.
Fundamentert med støpt armert såle på antatt fast grunn. Etasjeskille og vegger er antatt av mur/betong.
Fasader av murpuss.
Flatt tak, antatt tekket med shingel/papp.

Yttertaket er ikke inspisert.
Antatt oppført og isolert etter de forskriftskrav som er gjeldende ved oppføringstidspunktet.
Dobbel inngangsdør med brannklasse EL 30 og 40dB.
Vinduer av trerammer med 2 lagsglass, fra 2006.

Boder i felles u-etasje.
Parkeringer etter gjeldende bestemmelser.
Vurdering av byggegrunn og fundamentering er ikke foretatt/undersøkt av takstmann.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Bolig fra 2007, med overflatebehandlet i 2025 på vegger og tak.
Boligen har ellers bruksslitasje på bad og gulv.

Ved nivå måling av gulvet med laser, ble det målt opp til ca. 15mm høydeforskjell inne i boligen, takstmann anser som normalt iht. alder av boligen.
Boligen har noe avvik/merknader som er beskrevet i rapporten, og angitte tiltak/utbedrings forslag gis iht. fra befaringsdagen.
Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker.

ANNET:
Oppvarming:
- Felles varmtvann. Radiatorer med varmtvann fra felles fyringsanlegg, tilkoblet fjernvarme.

Parkering:
- Medfølger ingen egen parkeringsplass til boligen.
- Gateparkering/parkering etter gjeldende bestemmelser.

DOKUMENTKONTROLL:
- ProCloud.
- Egenerklæringsskjema.
- Tidligere salgsrapport.
- Kontrakt.

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

Tak:
- Malt etasjeskille og plater.
Vegger:
- Malte plater, fliser på bad.
Gulv.
- Laminat, fliser på bad.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Eierskifterapport ifm. salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:
2025:
- Overflate behandling/malt på vegger/tak.
- Rengjort og inspisert ventilasjonsanlegget.
- Vask av badet.
- Malt dørkarm til balkongdør.

FELLESKOSTNADER:

Fellesutgiftene er kr 3.751,- pr. mnd.
Inkluderer:
- Kabel-tv og internett, fjernvarme, kommunale avgifter, styrehonorar, forretningsførsel, drift og vedlikehold, felles bygningsforsikring m.m.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
4.Etasje.	41m²	5m²		6m²	41m²	
SUM BYGNING	41m²	5m²		6m²	41m²	
SUM BRA	46m²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

- Bad, soverom, stue/kjøkken, entre/gang.

BRA-e:

- Bod

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Bruttoareal er skjønnsmessig beregnet, tallene er rundet til nærmeste hele tall.
Rommene i boligen er navngitt etter dagens bruk, uavhengig av hva de er godkjent og byggemeldt som, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift
og mangle godkjennelse fra kommunen. Areal er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.
I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

Boligen ble målt til ca. 40,52m², avrundes til 41m². Yttervegger er ikke medregnet i arealet.
Boden er ikke målt av takstmann, opplysning fra tidligere salgsrapport.
Terrassen ble målt til ca. 5,63m², avrundes til 6m².

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

©mstr.no

www.bmtf.no

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen.
Taket og skorstein/pipe ble ikke inspisert, da det ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig for besiktigelse.

ANDRE MERKNADER:

- Det ble utført måling av nivå/høyde forskjell på gulv, avvik på ca. 15mm. Takstmann anser som normalt iht. alder.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Nøkkel befaring.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Jung Bui

Takstingeniør og Byggmester.

Med over 20 års erfaring innen nybygg, restaurering og tilstandsanalyse av boliger.

14/08/2025



Jung Bui

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 1

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad/wc fra 2007, innredet med:
- Enkel vask med underskap og et greps blandebatteri, speil med lys, vegghengt wc, dusjhjørne med svingbar dusjdør av glass, opplegg for vaskemaskin og vannfordelingsskap i himling.

Tak.
- Malte plater av metal.

Vegger.
- Fliser.

Merknader:
Påvist:
- Sprekk/riss i fug.
- Svelle skader på underskap og gerikt/lister.
- Skader/hakk på fliser.
- Skade/sprekker i vasken.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr. Se under.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.

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

Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

Påstøpt gulv med varmekabler.

Fall fra dørterskel til sluk er på ca. 32mm, og lokalt fall i dusj sone.

Merknader:
Påvist:
- Sprekk/slipp i silikon, merknaden har ikke behov for strakstiltak.
- Bom/hulrom under flis.
- Skader på fliser.

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2007

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Membran fra 2007.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser.
Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.
Antatt at det er tettesjikt under fliser.
Det ble ikke foretatt hullboring på veggen mot badet, på grunn av begrenset for fuktkontroll i vegg.
Da badet er prefabrikert. Ingen synlige tegn til fukt på befaringsdagen.

Merknader:
- Ingen merknader på befaringsdagen.
- Det er imidlertid ikke kjent for takstmannen hvilken membranløsning som er benyttet rundt rørgjennomføringer, eller om utførelsen er tilstrekkelig dokumentert.
Det anbefales å innhente relevant dokumentasjon for å kunne verifisere oppbygning og fagmessig utførelse.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 1

Vanninstallasjonen er fra 2007

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Se under.

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

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

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

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

Kjøkken av merke Norema fra 2007. Innredet med:
- Glatte fronter, benkeplate av heltre, enkel vask med et greps blandebatteri, komfyr med stekeovn, kjøl/frys skap, oppvaskmaskin og avtrekksvifte.

Vannførende rør i plast.
Blandetbatteri ble funksjonstestet, ingen merknader på befaringsdagen.

Merknader:
Påvist:
- Skader/riss/hakk og knirk på gulv.
- Svelleskade på benkeplate. fuktkontrollert på befaringsdagen, ikke påvist forhøyet fuktverdi.
- Manglende komfyrvakt.
- Justeringsbehov på fronter.
- Oppvaskmaskinen er ikke fast montert, anbefales å montere oppvaskmaskinen.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Stue:
- Malt etasjeskille/plater, malte plater på vegger, laminat.

Soverom:
- Malt etasjeskille/plater, malte plater på vegger, laminat.

Gang/entre:
- Malt etasjeskille/plater, malte plater på vegger, laminat.

Merknader:
- Hakk/riss på karmer/lister og dører.
- Skade/hakk/knirk på gulv.
- Nivå forskjell opp til ca. 15mm. Takstmann anser som normalt iht. alder.

4. Vinduer og ytterdører

©mstr.no

www.bmtf.no

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdør fra 2007, av trerammer med 2 lagsglass.
Ytterdør med lyd og brannspesifisert B30, 40db.

Merknader:
- Justeringsbehov på noe vinduer og balkongdør.
- Skade på karmen til balkongdør.
- Kun enkelte bygningsdelen ble funksjonstestet, ingen merknader på befaringsdagen. Av den grunn er ikke alle vinduer kontroller. Avvik kan derfor forekomme.

Justering/vedlikeholdsbehov må påregnes. Normalt sett så er dette borettslagets/sameiets ansvarsområde.
Kontakt styre for nærmere informasjon.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Boligen disponerer en balkong som er ca. 6m².

Bygget med betong elementer, rekkverk av metall med høyde på ca. 1100mm.

Merknader:
- Påvist små riss/sprekker i betongdekke. Takstmann anser som normalt iht. vær og vind utsatt.
- Omfanget er ikke av vesentlig karakter og påvirker derfor ikke takstmanns vurdering av tilstandsgrad.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2007

Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Anlegg fra 2007
Hovedsakelig plastrør mellom.

Hovedstoppekranen ble lokalisert og ikke funksjonstestet, begrenset tilgang på befaringsdagen.
Fordelerskap med stoppekraner for rør i rørsystem er montert i himling.
Radiatorer med varmtvann fra felles fyringsanlegg, tilkoblet fjernvarme.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Merknader:
- Vannanlegget er bare visuelt undersøkt. For nærmere kontroll/sjekk må det utføres av fagpersonell.
- Ikke fremlagt dokumentasjon.
- Ikke spalte på innebygget sisterne for wc. (Muligens innbygget sisterne har avrennings pose som fører direkte ut til skål).

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Radiatorer med varmtvann fra felles fyringsanlegg.

Merknader:
- Anlegget er ikke undersøkt av takstmann. For nærmere kontroll/sjekk må det utføres av fagpersonell.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2007

Det var sist inspisert i Uvisst.

Det var rengjort i Uvisst.

Anlegget ble sist fornyet i Uvisst.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har mekanisk avtrekk fra baderom og kjøkken, samt naturlig avtrekk via vinduer, dører.

Merknader:
- TG1 gir kun ved balansert ventilasjon.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Uvisst.

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2007

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse, skapet er plassert i veggen inne på soverom.

Merknader:
- Det anbefales el-takst av anlegget, da undertegnet ikke har relevante kompetanser for vurderinger av det elektriske anlegget.
- Anlegget er bare visuelt undersøkt, for nærmere kontroll/sjekk må utføres av fagpersonell.
- Det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, muligens dette må gjøres i regi av borettslaget.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Tilleggsopplysninger:

Boligen ligger i 4.etasje. Tilgang via felles entre/gang og heis.
Det tilhører ingen parkeringsplass til boligen, hjemmelshaver opplyser om at det er mulighet for å kjøpe. Tilgang via felles garasjeanlegg.

Det tilhører 1stk. bod som er på ca. 5m², tilgang via felles bod i u-etasjen. Opplysning fra tidligere salgsrapport.
Boden er ikke målt av takstmann, da det var begrenset tilgang på befaringsdagen.

Boligen har forskjellige rom høyder, fra ca. 2120mm inne på badet og helt opp til ca. 2445mm i øvre rom.

- Radon måling har ikke blitt utført av takstmann.
- Det ble ikke foretatt hullboring i tilstøtende vegg mot bad, på grunn av begrenset tilgang for kontroll/sjekk av fukt på veggen til badet. Da badet er Prefabrikert.

- For spørsmål om oppdaterte godkjente tegninger og godkjenninger for rommenes bruk, kontakt megler.
- Muntlig informasjon fra hjemmelshaver som ga opplysninger om alle årstall og alle bygningsmessige påkostninger som er utført og beskrevet i takstdokumentet.
- Det bemerkes at ved eventuelle endringer/utbedringer av merknader fra hjemmelshaver, så har ikke takstmann kontrollert dette fysisk.
Endringer i rapporten, skjer etter tilsendt bilder og forklaring fra hjemmelshaver.

- Boligen/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarinsdagen.
Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter, og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker/bedrift.

- Kostnadsestimat er en estimert sum for en ytterligere kontroll og eventuell enkel utbedring, om kontroll avdekker ytterligere skader/feil/mangler så må det påregnes ytterligere kostnader til utbedringer.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 1 Overflate vegger og himling

TG2 er satt iht. merknader.

Merknader påvirker ikke funksjonelt bruk.
Takstmanns anbefaling tiltak/utbedringer/vedlikehold i nær fremtid.

1.1.2 1 Overflate gulv

TG2 er satt iht. merknader.

Merknaden har ikke behov for strakstiltak, ved eventuelle tiltak av merknader. Kan mann fjerne eksisterende silikon, samt påføre ny.
Utbedringer av bom/hulrom under flis og skader, kan utføres lokalt. Anbefaler utførelsen gjøres av fagpersonell.

Forklaring ved bom/hulrom under flis, årsak:
- Kombinasjon med mangelfull limdekning under flis.
- Partier hvor limet ikke har vært tykt nok eller flisen ikke er arbeidet nok ned i limet.
- Lime har blitt påført i forskjellige limtykkelser for å ta opp ujevnheter i underlaget.
- Størrelsen på hullydområdene kan øke på over tid hvis årsaken er fortsatt restsvinn i betong eller påstøper.

Begrepet bom/hullyd kan altså brukes på forhold som ikke er en feil, mangel eller kvalitetsforringelse og hvor flislaget ikke trenger utbedring.

©mstr.no

www.bmtf.no

2.1 1 1

TG2 er satt iht. merknader.

Må påregnes tiltak/utbedringer i fremtiden.

3.1 Andre rom

TG2 er satt iht. merknader.

Merknader har ikke behov for strakstiltak, men må påregnes i fremtiden.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 er satt iht. merknader.

Takstmann anbefaler å kontakte styre for tilgang til nødvendige dokumentasjon.

6.3 Ventilasjon

TG2 er satt iht. merknader.

Takstmannen anbefaler å gjennomføre jevnlig vedlikehold.
Dette vil bidra til å forbedre luft og ivareta byggets tilstand. Det er viktig å følge opp disse anbefalingene for å sikre langsiktig funksjonalitet og unngå ytterligere skader.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Deres ref.: 8655110 Vår ref.: 4007-1-30 Dato: 28.07.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Teaterkvartalet Bygg 13 Sameie
Organisasjonsnr:	891651732
Seksjonseier:	Hellum, Pål Kristoffer Patel
Medeier:	
Leilighetsnummer:	30
Adresse:	Rubina Ranas gate 10, 0190 OSLO
Seksjonsnummer:	30
Gnr.	230
Bnr.	460

Opplysninger om boligselskapet:

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

Ingen parkering i boligselskapet, kun via DNG (De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie) forvaltet av OBF.
Vi er ny forretningsfører for selskapet fra 01.01.2025. Tidligere forretningsfører er OBF. Vi tar forbehold om at selger er ajour med sine forpliktelser til sameie via tidligere forretningsfører. Selger må gjøres kjent med at eventuell restanse vil bli etterfakturert. Tredjepartsinfo for 2024 er ikke mottatt, henviser til tidligere forretningsfører /og eller selger. Tidligere forretningsfører har ansvar for å beregne disse tallene for 2024.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 943,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fjernvarme	878,00	
Vedlikeholdstillegg	115,00	
Digital-TV, bredbånd	209,00	
Felleskostnader	1 741,00	

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

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Nina Christin Braaten Karlsen pr. e-post: nina.christin.karlsen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Emanuele Sigismondi, e-post: tkbygg13@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4007

TEATERKVARTALET BYGG 13 SAMEIE

Velkommen til årsmøte i TEATERKVARTALET BYGG 13 SAMEIE

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 3. april kl. 18:00 og lukker 6. april kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/4007

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 3. april kl. 17:00.

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Annen informasjon
Årsmøte gjennomføres heldigitalt.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Justering av styrehonorar
6. Forslag om vedtektsendring - Fjernvarme for næringsseksjon
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i TEATERKVARTALET BYGG 13 SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Nina Christin Braaten Karlsen foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak
Nina Christin Braaten Karlsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Per-Gunnar Skotåm og Anja Sofie Stensrud Elverum foreslås som protokollvitner.

Forslag til vedtak
Per-Gunnar Skotåm og Anja Sofie Stensrud Elverum er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Disponering av årets resultat

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 4007 Teaterkvartalet Bygg 13 2024.pdf

Sak 5

Justering av styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn:

Styrehonoraret har siden siste justering i mars 2021 vært fastsatt til 100.000 kroner. Siden den gang har samfunnet opplevd betydelige økonomiske utfordringer, inkludert en kostnadskrise og inflasjon. Dette har også påvirket sameiets økonomi. Dagens styre har prioritert å stabilisere sameiets økonomiske situasjon og begrense kostnadsøkninger for eierne, blant annet ved å reforhandle avtaler med leverandører, effektivisere driften og implementere kostnadsbesparende tiltak. Dette har medført en betydelig arbeidsmengde for styret, som har valgt å ikke foreslå en økning i honoraret før nå.

Vurdering:

Styret mener at den økonomiske situasjonen nå er tilstrekkelig stabilisert til å tillate en justering av styrehonoraret, ettersom budsjettet er i balanse, de viktigste avtalene er reforhandlet og forutsigbarheten har økt. Denne justeringen er ment å gjenspeile den betydelige arbeidsinnsatsen som legges ned i styrearbeidet, inkludert reforhandling av avtaler med leverandører av strøm, internett og renhold, god økonomisk styring gjennom budsjettoppfølging og regnskapskontroll, og vedlikehold av eiendommen, inkludert oppfølging av vedlikeholdsplanen og håndtering av løpende vedlikeholdsbehov.

Styret foreslår en justering av honoraret basert på utviklingen i konsumprisindeksen (KPI) siden forrige justering i mars 2021. Ifølge Statistisk sentralbyrå (SSB) har KPI økt med 17,7% fra mars 2021 til november 2024. Styret forventer at den nye satsen vil forbli uendret i noen år fremover, og foreslår derfor en justering til **120 000 kr**. Dette er en liten avrunding opp fra den rene KPI-justeringen, men det hensyntar i større grad fremtidig prisvekst og vil derfor bidra til å sikre at styrehonoraret opprettholder sin reelle verdi over tid

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar å justere det årlige styrehonoraret til 120 000 kroner, gjeldende fra årsmøte 2025. Styret fordeler honoraret seg imellom etter eget initiativ før neste årsmøte.

Styrets innstilling

Styrets foreslår at årsmøtet vedtar saken

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 120 000 kr

Sak 6

Forslag om vedtektsendring - Fjernvarme for næringsseksjon

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vedtektene til sameiet refererer til en metode for å beregne kostnadene for fjernvarme til næringsseksjonen som ikke stemmer overens med faktumet at ansvar for kostnadsberegning er gitt til fjernvarmesameiet. Styret mener at ansvaret for fjernvarme skal ligge hos dette sameiet, og dette presiseres derfor i vedtektene. Samtidig fjernes den "eldre" beregningsmetoden, ettersom den ikke lenger er aktuell.
Forslaget er utarbeidet av styret i samråd med styreleder for Fjernvarmesameiet II

Endringsforslag:

Følgende legges til i punkt 3 etter «...av de nedenfor spesifiserte poster»:

«, med unntak av de presiseringer som følger av dette punkt 3.»

Dagens paragraf:

«Elektrisk strøm/energi/fjernvarmeutgiftene vil være høyere som følge av mer omfattende oppvarming, ventilasjon og varmtvannsforbruk. Boligseksjonene betaler pr 01.11.06 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 betaler et a-konto beløp pr måned beregnet ut fra budsjett for Sameiet, utarbeidet av forretningsfører to eller flere ganger i året. På slutten av hvert år vil det bli foretatt en avregning. Det som er for mye eller for lite innbetalt vil bli kreditert/debitert eierne av næringsseksjonene»

Endres til:

«Elektrisk strøm/energi/fjernvarmeutgiftene vil være høyere som følge av mer omfattende oppvarming, ventilasjon og varmtvannsforbruk. Næringsseksjonene skal til enhver tid betale **for fjernvarme i tråd med det som er fastsatt av DNG Fjernvarmesameiet II.**

Styrets innstilling

Styret stiller seg bak forslaget

Forslag til vedtak

Vedtektsendring vedtas slik den er fremmet

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Emanuele Sigismondi

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

- Olav Henrik Skonnord

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

- Geko Fattal
  Ønsker å fortsette som vara
- Katarina Wold Andersen
  Ønsker å fortsette som vara

Styrets årsrapport

Årsmelding 2024 for Teaterkvartalet Bygg 13 Sameie

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

Tillitsvalgte Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært: Styreleder, Olav Henrik Skonnord Styremedlem, Emanuele Sigismondi Styremedlem, Anja Sofie Stensrud Elverum Varamedlem, Geko Fattal Varamedlem, Katarina Wold Andersen Styret har bestått av 1 kvinne og 2 menn. Styret kan kontaktes på Vibbo.

Forretnings- og regnskapsførsel Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS. Avtalten med OBF er sagt opp og fra 1. Januar 2025 er OBOS sameiets nye forretningsfører.

Generelle opplysninger om Teaterkvartalet Bygg 13 Sameie Teaterkvartalet Bygg 13 Sameie er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 891651732. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 65 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Grønlandskvartalene AS

Vaktmester- og renholdstjeneste Sameiet har gjennom DnG Vel en avtale om vaktmestertjeneste med Vaktmester Andersen AS. 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 Ren Service As. Denne avtalen er sagt opp og fra 1.mai 2025 Det rengjøres i oppgangene en gang pr. uke i sommerhalvåret og to ganger pr. uke i vinterhalvåret.

Bredbånd, kabel-tv Sameiet hadde avtale med Telia. I mai 2023 skiftet vi leverandør til Obos OpenNet internett (1000 Mb/1000Mb). Samtidig ble TV-tjeneste fjernet fra felleskostnader. Det er anledning til å tegne egne avtaler, med en del rabatter, fra ulike leverandører.

Nøkler, skilt Systemnøkler til oppganger bestilles av OBOS gjennom skjema på Vibbo. Det er kun hjemmelshaver til seksjonen som kan bestille nøkler. Ved behov for service på nøkler kontaktes Vrio på service@vrio.no.

Systemnøklene til oppgangene gir ikke lenger tilgang til bodområdene. Nøkler til postkasse kan fås i enhver nøkkelsliperbutikk. Styret understreker seksjonseiers ansvar for at de som bebor leiligheten har et postkasseskilt som samsvarer med det. Seksjonseier er ansvarlig for at dette følges opp. Klistrelapper og andre ikke-standardiserte skilt bidrar til å svekke inntrykket av sameiet.

Styret har sist år oppdatert ringetablåene fra port og fra oppgangsdør til leilighetene. Det er også blitt installert OBOS-nøkkelen ved port og hoveddører som gjør at dørene kan åpnes digitalt.

I 2021 byttet sameiet ut nøkler og låser til de 4 bodområdene. Eier får kun tilgang til sitt bodområde. Alle eiere har fått utdelt 3 nøkler (Vrio Lås og Nøkkel AS). Nøklene bestilles via forretningsfører.

Det benyttes digitale nøkler til garasjesameiet. Digitale nøkler leveres av Nordic Security, som kan kontaktes på: salto@nordic-security.no og tlf 67 900 200, evt med kontaktskjema på www.nordic-security.no. Eiere må bestille selv.

Parkering Sameiet har ingen egne parkeringsplasser. Beboere som ønsker parkeringsplass henvises til DnG Garasjesameie, som har beliggenhet under kvartalet. Det er begrenset med parkeringsplasser, men beboere tilknyttet De nye Grønlandskvartalene har forkjøpsrett ved overdragelser, såfremt parkeringsplassen ikke følger med leiligheten som overdras.

For korttidsparkering kan beboere benytte https://dng.garasjeplasser.no/ . Betalingen foregår via vipps. Prisen er 25 kr per time, med et tak på 120 kr per dag.

De som ønsker plass, bør følge med på utlysninger. Det er ingen venteliste eller prioritetsordninger. Det er anledning til å melde interesse for kjøp, leie, salg og utleie på opphengslister ved inngang oppganger i garasjen. Oppslagene skal være datert og signert og kan kun henge i 1 mnd. hver gang.

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

Dette vil bli varslet nærmere gjennom oppslag og informasjon på kjøretøy. Styret minner om plikten til å flytte kjøretøyet denne dagen.

ParabolStyret har vedtatt at det ikke er tillatt å oppføre parabol. Det digitale nettet gir tilgang til alle kanaler.

SøppelcontainerDnG 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.

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

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 nødvendigfunksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

Styret har inngått avtale med Norsk Brannvern som skal kontrollere brannsikkerheten i bygget. Det medfører at de ønsker sjekke de leilighetene 31.mars 2025.

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 13 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:

- Både Vaktmester og ProffSecurity varsler styret jevnlig ved brudd på husordensregler og lignende.
- Elektriker kontrollerte anlegget etter utfall av porttelefon som sannsynligvis skyldes lynnedslag i området.

Forsikring Eiendommen til Teaterkvartalet Bygg 13 Sameie er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 82868789.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden. Skade kan meldes via vibbo til forretningsfører eller til styret.

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

Overdragelser i 2024 Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 2 boenheter.

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

2014 Oppmaling av slitte felt og skader på maling i begge trappehus Anleggelse av grusgang med kantstein for begge utganger mot Margit Hansens gate

2015 Oppmaling av hvite og fargede felt i oppgangene. Oppboning av trappehus og korriorer

2016 Flekkmaling begge trappehus

2017 Rensing av ventilasjonsanlegg og oppmaling av treverk over 8. etg.

2018 Oppgradering av oppkallingssystem fra port og dører til oppgangene med skifte av callinganlegg i leilighetene. Etablering av videoovervåking i første etasje samt kjellergang ved heis.

2019 Byttet/rehabilitert nødlys i bygget.

2020 Malt bygget utvendig

2021 Byttet noen takvifter

2022 Byttet noen takvifter

2023 Boning av gulv utført. Befaring på ventilasjonsanlegg.

2024 Utført rens av ventilasjonsanlegg både sentralt og inn i alle leiligheter. Installert digitale nøkler på hoveddører og port. Oppdatert kameraløsningen på sameietes eiendom og installert nytt kamera i søppelrom.- Rensket takpappen for ugress/mose.

Styrets arbeid i 2024 Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 4 møter.

Styret har i perioden hatt fokus på:

- Bytte av forretningsfører
- Inngått avtale om branninspeksjon
- Innhentet oppdaterte tilbud på avtale om trappevask
- Montert kamera i søppellokalet i samråd med styret i RR6&8
- Ny leverandør av kameraløsning
- Tilgang til OBOS-nøkkel på hoveddører og port
- Diskusjon med DNG drift om kvalitet på vaktmestertjenester
- Fulgt opp vaktmester for å få ringeklokkenr til å samsvare med leilighetsnr
- Rens av takpapp for ugress og mose

Kostnadsutvikling 2025

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i budsjett for 2025. Driften er basert på å holde felleskostnadene på dagens nivå til tross for betydelig oppgang i f.eks kommunale avgifter. Styret ser at sameiet trenger midler til vedlikeholdsfondet også fremover. For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av Teaterkvartalet Bygg 13 Sameie eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader til brensel/strøm.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

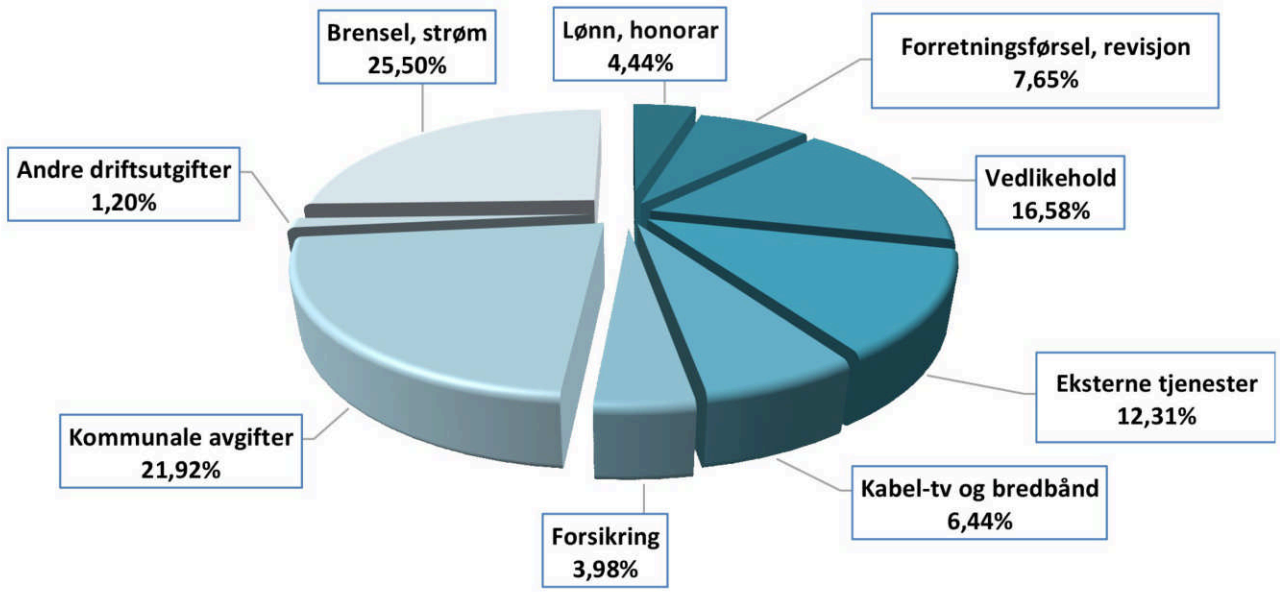
Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 2 026 055.

Sektordiagrammet under viser kostnadsfordelingen i 2024



Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.
Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Teaterkvartalet Bygg 13 Sameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Teaterkvartalet Bygg 13 Sameie.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap 2024 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Penneo Dokumentnøkkel: VME7I-7LZZP-JN189-8RB24-5P5LJ-BJ9RW

Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: VME7I-7LZZP-JN189-8RB24-5P5LJ-BJ9RW

Vedlegg 1 14 av 25 4690 Teaterkvartalet Bygg 13 2024.pdf

Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	3 078 796	2 966 569	3 078 916	0
Sum		3 078 796	2 966 569	3 078 916	0
Sum		3 078 796	2 966 569	3 078 916	0
Forretningsførsel og revisjon	2	196 722	161 625	171 517	0
Lønn og honorar	3, 4	114 100	114 100	114 100	0
Vedlikehold	5	426 215	70 122	400 625	0
Eksterne tjenester	6	316 492	432 661	362 408	0
Kabel-tv og bredbånd		165 528	227 485	170 000	0
Forsikring		102 238	96 467	102 175	0
Kommunale avgifter		563 512	483 412	562 000	0
Brensel og strøm		655 496	900 210	1 160 000	0
Andre driftsutgifter	7	30 725	21 738	35 000	0
Sum		2 571 028	2 507 820	3 077 825	0
Driftsresultat før individuell innbetaling		507 768	458 749	1 091	0
Driftsresultat etter individuell innbetaling		507 768	458 749	1 091	0
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	76 211	31 756	0	0
Andre finansposter	9	-8 514	-8 061	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		84 725	39 817	0	0
Årsresultat	10	592 493	498 567	1 091	0
Budsjettmessige poster					
Vedlikeholdsfond		0	75 408	-102 144	0
Andre endringer i disponible midler	10	0	-75 408	0	0
Endring i disponible midler	10	592 493	498 567	-101 053	0

Transaksjon 09222115557541762750 Signert OHS, ASSE, ES

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		4 110	2 037
Forskuddsbetalte kostnader	11	116 815	160 335
Andre fordringer		60 885	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		2 214 624	1 577 813
Innestående på særvilkår	12	80 006	9 704
Sum omløpsmidler		2 476 440	1 749 888
SUM EIENDELER		2 476 440	1 749 888

Transaksjon 09222115557541762750 Signert OHS, ASSE, ES

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		1 358 153	859 587
Vedlikeholdsfond		75 408	75 408
Årets resultat	10	592 493	498 567
Sum egenkapital		2 026 054	1 433 561
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	10 675
Gjeld til forvaltningsklient		0	-49
Leverandørgjeld		300 257	186 968
Annen kortsiktig gjeld		150 128	118 733
Sum kortsiktig gjeld		450 385	316 327
Sum gjeld		450 385	316 327
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 476 440	1 749 888

Oslo 31.12.24
Styret i Teaterkvartalet Bygg 13 Sameie

Sted:Oslo, dato:17.03.2025

Olav Henrik Skonnord /s/	Emanuele Sigismondi /s/	Anja Sofie Stensrud Elverum /s/
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Transaksjon 09222115557541762750 Signert OHS, ASSE, ES

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	1 785 444	1 638 276	1 785 648	0
3605 Leieinntekter fellesarealer	50 812	89 221	50 682	0
3606 Vedlikeholdstillegg	126 564	68 096	126 659	0
3612 Inntekt kabel-tv	165 528	220 528	0	0
3617 Fjernvarmetillegg	900 048	900 048	900 000	0
3625 Inntekt bredbånd	0	0	165 528	0
3673 Driftsbidrag fra næringsseksjoner	50 400	50 400	50 400	0
Sum	3 078 796	2 966 569	3 078 916	0

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	19 642	13 380	10 000	0
Forretningsførerhonorar	146 326	126 456	131 517	0
Annen regnskapsførsel	30 755	21 789	30 000	0
Sum	196 722	161 625	171 517	0

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	100 000	100 000	100 000	0
Arbeidsgiveravgift	14 100	14 100	14 100	0
Sum	114 100	114 100	114 100	0

Transaksjon 09222115557541762750 Signert OHS, ASSE, ES

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024.

Note 4 - Ansatte og OTP

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

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	258 733	37 317	350 000	0
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	167 482	32 805	0	0
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	0	0	50 625	0
Sum	426 215	70 122	400 625	0

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6300 Andel felleskostnader	90 207	114 319	91 000	0
6330 Vaktmestertjenester	90 297	67 185	96 408	0
6360 Renhold	88 684	141 040	70 000	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	47 304	110 117	105 000	0
Sum	316 492	432 661	362 408	0

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	1 216	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	7 617	4 264	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	6 381	7 031	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	4 008	6 527	0	0
7772 Andre gebyrer	0	-65	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	0	211	0	0
7790 Andre driftskostnader	12 720	2 554	35 000	0
Sum	30 725	21 738	35 000	0

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	72 837	31 715	0	0
8055 Renteinntekt særvilkår 3	0	41	0	0
8059 Andre renteinntekter	3 374	0	0	0
Sum	76 211	31 756	0	0

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Andre finansinntekter	-8 514	-8 061	0	0
Sum	-8 514	-8 061	0	0

Transaksjon 09222115557541762750 Signert OHS, ASSE, ES

Note 10 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	1 433 561	934 995
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	592 493	498 567
B. Årets endring i disponible midler	592 493	498 567
C. Disponible midler 31.12	2 026 054	1 433 561

Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	116 815	102 238
1749 Forskuddsbetalte kostnader	0	58 097
Sum	116 815	160 335

Note 12 - Innestående på særvilkår

Av innestående på særvilkår er kr 77 528,75 øremerket vedlikehold fordelt på to konti.

Transaksjon 09222115557541762750 Signert OHS, ASSE, ES

	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNKREVDE FELLESKOSTNADER		
3600 Felleskostnader fast eiendom, unntatt avgifts	2 977 835	3 028 000
3601 Felleskostnader fast eiendom, unntatt avgifts	50 400	-
ANDRE INNTEKTER		-
3900 Annen driftsrelatert inntekt	50 682	-
INNTEKTER	**3 078 917**	**3 028 000**
PERSONALKOSTNADER		
5400 Arbeidsgiveravgift	- 14 100	- 16 920
STYREHONORAR		
5330 Godtgjørelse til styremedlemmer	- 100 000	- 120 000
REVISJONSHONORAR		
6700 Revisjonshonorar	- 10 000	- 15 505
FORRETNINGSFØRERHONORAR		
6710 Forretningsførerhonorar	- 131 517	- 120 000
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN		-
6720 Honorar Konsulent/rådgivning	- 30 000	-
DRIFT OG VEDLIKEHOLD		
6601 Drift/vedl.hold bygninger	- 400 625	- 425 625
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	- 105 000	- 110 000
FORSIKRINGER		
7500 Forsikringspremie	- 102 175	- 122 175
KOMMUNALE AVGIFTER		
6320 Kommunale avgifter	- 562 000	- 702 500
KOSTNADER SAMEIE		
4870 Kostnader sameie (DE NYE GRØNLANDSKVARTALENE VEL)	- 91 000	- 91 000
ENERGI / FYRING		
6200 Energi	- 1 160 000	- 950 000
ANDRE DRIFTSKOSTNADER		
6360 Renhold	- 70 000	73 000
6590 Annet driftsmateriale	-	-
6740 Vaktmestertjenester	- 96 408	- 96 408
6890 Annen kontorkostnad	- 35 000	- 35 000
7770 Bank- og kortgebyr	-	-
DRIFTSKOSTNADER	**- 2 907 825**	**- 2 732 133**
DRIFTSRESULTAT	**171 092**	**295 867**
FINANSINNTEKT/KOSTNAD		
FINANSINNTEKTER	-	-
8050 Renteinntekt bankinnskudd	-	-
FINANSPOSTER	**-**	**-**
RESULTAT	**171 092**	**295 867**
ENDRING LIKVIDITET	**171 092**	**295 867**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 3.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 6.04.25
Selskapsnummer: 4007 **Selskapsnavn:** TEATERKVARTALET BYGG 13 SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Nina Christin Braaten Karlsen er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Per-Gunnar Skotåm og Anja Sofie Stensrud Elverum er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 5 Justering av styrehonorar

Styrets godtgjørelse settes til 120 000 kr

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 6 Forslag om vedtektsendring - Fjernvarme for næringsseksjon

Vedtektsendring vedtas slik den er fremmet

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Emanuele Sigismondi

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Olav Henrik Skonnord

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Geko Fattal

☐ Katarina Wold Andersen

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

V E D T E K T E R F O R
T E A T E R K V A R T A L E T B Y G G 1 3 S A M E I E

i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997
Vedtatt på konstituerende årsmøte den 29. august 2007.
Revidert på årsmøte den 15. april 2010.
Revidert på årsmøte 25.03.2019
Revidert på årsmøte 10.04.2024
Revidert på årsmøte 03.04.2025

Endres i medhold av lov om eierseksjoner 16.juni 2017 nr. 65.

§ 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Teaterkvartalet Bygg 13 Sameie har forretningskontor i Oslo. Sameiet består av 64 boligseksjoner og 1 næringsseksjon i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst [sett inn dato].

Sameiet omfatter eiendommen Rubina Ranas gate 10 og 12 med Gnr. 230 og Bnr. 460 i Oslo kommune.

§ 2 DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

§ 2.1 Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, enten som hoveddel eller tilleggsdel, er fellesarealer.

§ 2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

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

§ 2.3 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

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

§ 2.4 Registrering av seksjonseiere
Sameiets styre ved forretningsfører, skal underrettes om alle eierskifter.

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

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

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

§ 3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Styret kan med en måneds varsel regulere nivået på akontobeløpet og ved behov kreve inn ekstraordinære felleskostnader.

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold.

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

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

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

Utgifter til internett belastes pr enhet med lik sum per betalte uttak hos leverandør

Næringsseksjonen skal betale felleskostnader etter følgende fordelingsbrøk: Fordelingsbrøken er fastsatt i henhold til seksjoneringsbegjæringen, og næringsseksjonene skal belastes for 6,6% (241/3659) av de nedenfor spesifiserte poster.

Konto	Betegnelse
6200	Elektrisk strøm/energi/fjernvarme
6760	Vaktmester
6761	Renhold
6700	Revisjon
6710	Forretningsførerhonorar
7500	Forsikringer
7760	Kommunale avgifter

5300	Styrehonorar med arbeidsgiveravgift

Noen av postene ovenfor vil påføre Sameiet økte kostnader fordi Sameiet består av næringsseksjoner i tillegg til boligseksjoner. Dette gjelder postene Vaktmester, Forsikring, Renhold og Kommunale avgifter. Av disse postene betaler næringsseksjonene et tillegg på 5% i tillegg til ovennevnte brøkandel.

Næringsarealene har ikke nytte av fellesarealene oppganger og trappehus, og skal derfor ikke belastes for felleskostnader for disse arealene. Det vil si kostnader for renhold, vedlikehold av heis, samt strøm til lys og oppvarming av trappehus.

Elektrisk strøm/energi/fjernvarmeutgiftene vil være høyere som følge av mer omfattende oppvarming, ventilasjon og varmtvannsforbruk. Næringsseksjonene skal til enhver tid betale for fjernvarme i tråd med det som er fastsatt av DNG Fjernvarmesameiet II.

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 seksjonseierne 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.
Seksjon 65, overtakelse: 15.06.2007.

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 § 29.

§ 4. VEDLIKEHOLD

§ 4.1 Seksjonseierens og sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

Det vises til eierseksjonsloven §§ 32 og 33 som definerer seksjonseiers og sameiets vedlikeholdsplikt nærmere.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

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

§4.2 Bygningsmessige arbeider

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

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

§ 4.3 Forsikring

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse og eiendom forsikret på en tilfredsstillende måte. Det anbefales at seksjonseiere tegner egen innboforsikring.

§ 5 VEDLIKEHOLDSFOND

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

§ 6 STYRET

§ 6.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med inntil to varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet for to år. Styret velges med alminnelig flertall. Kun fysiske og myndige personer kan være styremedlemmer. Blant styrets leder og to medlemmer, skal minst to være både seksjonseier og beboer i Sameiet. Årsmøtet fastsetter eventuelt vederlag til styremedlemmene.
Styrets leder velges særskilt.

§ 6.2 Styremøter

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

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

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

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

§ 6.3 Styrets oppgaver, mindretallsvern og inhabilitet

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

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

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Et styremedlem eller forretningsfører kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

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

§ 7. ÅRSMØTET

§ 7.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

§ 7.2 Ordinært årsmøte

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

§ 7.3 Ekstraordinært årsmøte

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

§ 7.4 Innkalling til årsmøte

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter § 9.2.

§ 7.5 Saker årsmøtet skal behandle

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) behandle budsjett
d) velge styremedlemmer.

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

§ 7.6 Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

§ 7.7 Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

§ 7.8 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

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

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

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

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
e) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
f) samtykke til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall jf. eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- og bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i felleskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

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

§ 7.10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

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

§ 7.11 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

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

§ 7.12 Protokoll fra årsmøtet

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

§ 8 REVISJON OG REGNSKAP

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

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

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

§ 9 FORRETNINGSFØRER

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

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 10 MISLIGHOLD

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

§ 11 FRAVIKELSE

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

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

§ 12 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

§ 13 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

* * * * *

HUSORDENSREGLER
Teaterkvartalet Bygg 13 Sameie

1. BRUK AV LEILIGHETEN

1.1 Generelt
Leiligheten skal brukes til beboelse, og må ikke brukes slik at andre påføres sjenerende støy eller ulempe.

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

Bruk av musikkinstrumenter eller annen høylydt underholdning er ikke tillatt før kl. 08:00 og etter kl. 22:30. Skal høyttalere brukes før og etter disse klokkeslett, må de dempes slik at de overhodet ikke generer naboleilighetene.

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

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

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 kaustisk soda eller annet 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 Elektriske anlegg
Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av slikt materiell lett kan forårsake brann.

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

1.10 Lufting
Lufting av leiligheten må bare skje gjennom vinduer eller egne utgangsdører til det fri. Det er forbudt å lufte gjennom døren til korridoren.

1.11 Tørking, lufting, risting av tøy
Risting og lufting av tøy og sengeklær må ikke foregå fra vinduer eller balkonger.

Eventuell klestørk på balkonger må ikke henges slik at den er synlig fra fellesarealene.

1.12 Røykvarsler og brannslukningsutstyr
Den enkelte leilighetseier og beboer er ansvarlig for installasjon av forskriftsmessig røykvarsler og brannslukningsmateriell, og nødvendig vedlikehold av disse.

1.13 Grilling
Det er ikke tillatt å benytte kullgrill på balkong eller utenfor leilighet i 1. etg. Dog tillates grilling med gass-/elektrisk grill. På plenen kan det benyttes kullgrill, dersom dette skjer i så stor avstand fra blokkene at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

1.14 Postkasseskilt
Seksjonseierne er ansvarlig for korrekt standardisert navneskilt på postkassene. Det gjelder også om leiligheten er utleid. Ved manglende iverksettelse av dette kan dette utføres av styret/vaktmester for seksjonseiers kostnad + et administrasjonsgebyr på kr 1 000,-.

2. UTLEIE (UTLÅN) AV LEILIGHETEN

2.1 Melding

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

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.

Utgifter
Kostnader og tid som påløper Sameie eller Sameie styret for håndtering av problemer relatert til leietakere (utover normale arbeidsoppgaver) vil faktureres utleier/eier av leilighet.

3. LEILIGHETEN UTVENDIG

3.1 Ensartet fasade
Balkongvegger og rekkverk må kun males i godkjent farge.

Markiser skal ha godkjent farge og mønster. Disse skal også være montert av fagfolk.

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

Blomsterkasser og annet må ikke henges på utsiden av verandaene.

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 egen bod.

Barnevogn kan dog settes i utgangsplanet i trappeoppgangen.

4.2 Kjellerganger, m.v.
Kjellerganger skal ikke brukes til lagring, heller ikke fellesrom som ikke er disponert til lagringsformål.

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 eller på annen måte gjør skade på hus eller anlegg.

4.5 Avfall, tilsmussing
Det er ikke tillatt å kaste fra seg papir, sigarettstumper 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 leilighetseiers oppgave.

5. DØRER OG GARASJEPORT

5.1 Låsing av dører
Ytterdørene og alle dører i kjeller skal holdes låst.
Ingen uvedkommende må slippes inn.

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

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

6. BRUK AV FELLESAREAL UTVENDIG

6.1 Vegetasjon og beplantning
Vegetasjon og beplantningen må vernes, og barna må bibringe forståelsen av det uheldige i å bryte kvister og på annen måte skade omgivelsene.

6.2 Lufting av hunder
Grøntanlegget skal ikke benyttes som luftegård for hunder, katter, etc. Ved eventuell tilsmussing av korridorer, trappeoppganger, kjeller og garasje må den enkelte gjøre rent etter seg.

7 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.

Eventuelle tillegg:

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.

Søppelcontainere

Større ting som kastes i søppelcontainere må presses sammen til et minimum, eventuelt kappes opp i mindre biter. Pappeske må presses sammen.

Annet søppel

Avfall som ikke kan plassers i søppelcontainerne må leilighetseieren selv sørge for å få borttransportert.

HUSDYRHOLD

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

Dyrene må føres i bånd på boligselskapets eiendom. Eieren må likeledes påse at dyret ikke gjør fra seg på selskapets fellesareal. (I tilfelle må dette fjernes umiddelbart). Videre forplikter eieren seg til å erstatte eventuelle skader som dyret måtte påføre såvel selskapets eiendom som en enkelt leilighetseiers eiendom.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: 26 FEB. 2010

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

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

FERDIGATTEST - SCHWEIGAARDS GATE 16

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 4

Sigmund Omang
enhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

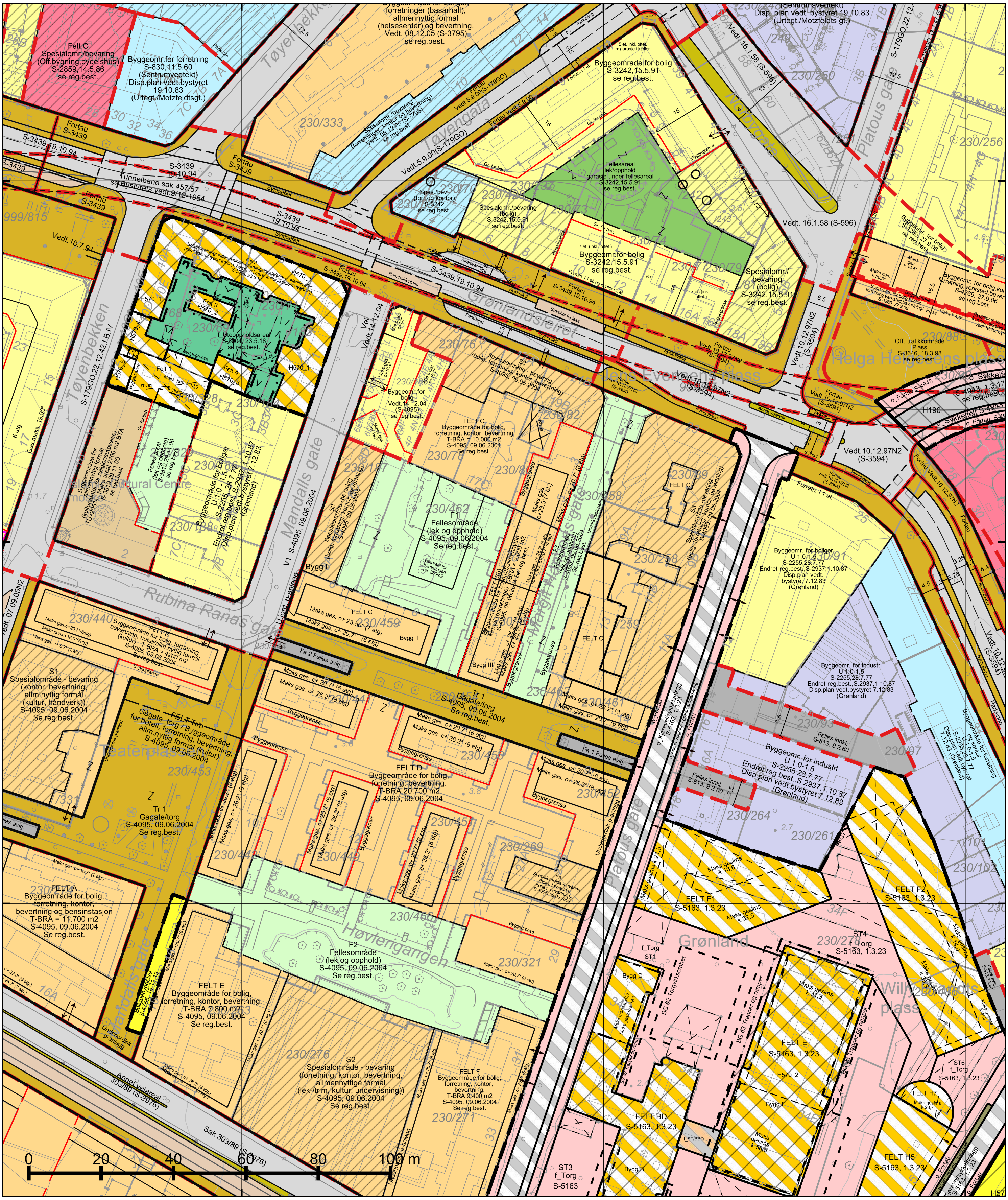
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 145995/ 86516028
Deres ref.: 42491/ ANSHC
Adresse: RUBINA+RANAS+GATE+10
Kommentar:
Gnr/Bnr: 230/460

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 145995/ 86516028

Deres ref.: 42491/ ANSHC

Adresse:
RUBINA+RANAS+GATE+10

Kommentar:

Gnr/Bnr: 230/460

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 144 - Forr./bolig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 335 - Torg
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1600 - Uteoppholdsareal
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer
- 2900 - Angitte anlegg/traseer kombinert med andre hovedformål

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 661 - Spesialområde bevaring forretning
- 662 - Spesialområde bevaring kontor
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 665 - Spesialområde bevaring offentlig

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

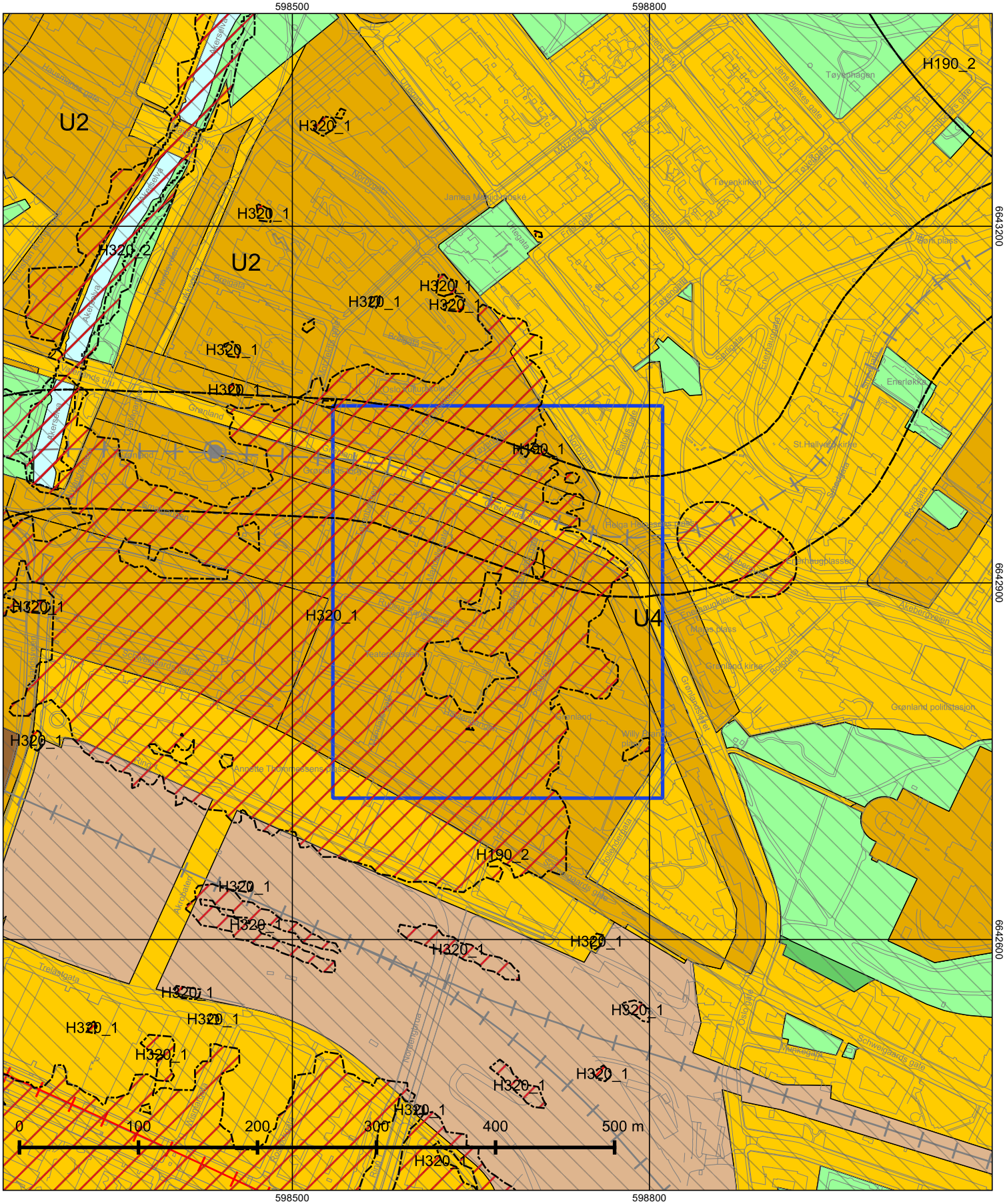
- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

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

- RpRegulertHøyde

- Feltinndeling
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Bygning som forutsettes revet
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.07.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 145995/86516028
Deres ref.: 42491/ ANSHC

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ansh Chattree
RUBINA RANAS GATE 10

Dato: 28.07.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86516028
8655111

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.230 BNR. 460

Vi viser til bestilling av 20250725 for RUBINA RANAS GATE 10.

GNR. 230 BNR. 460

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 20.06.2007.

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

681 m²

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

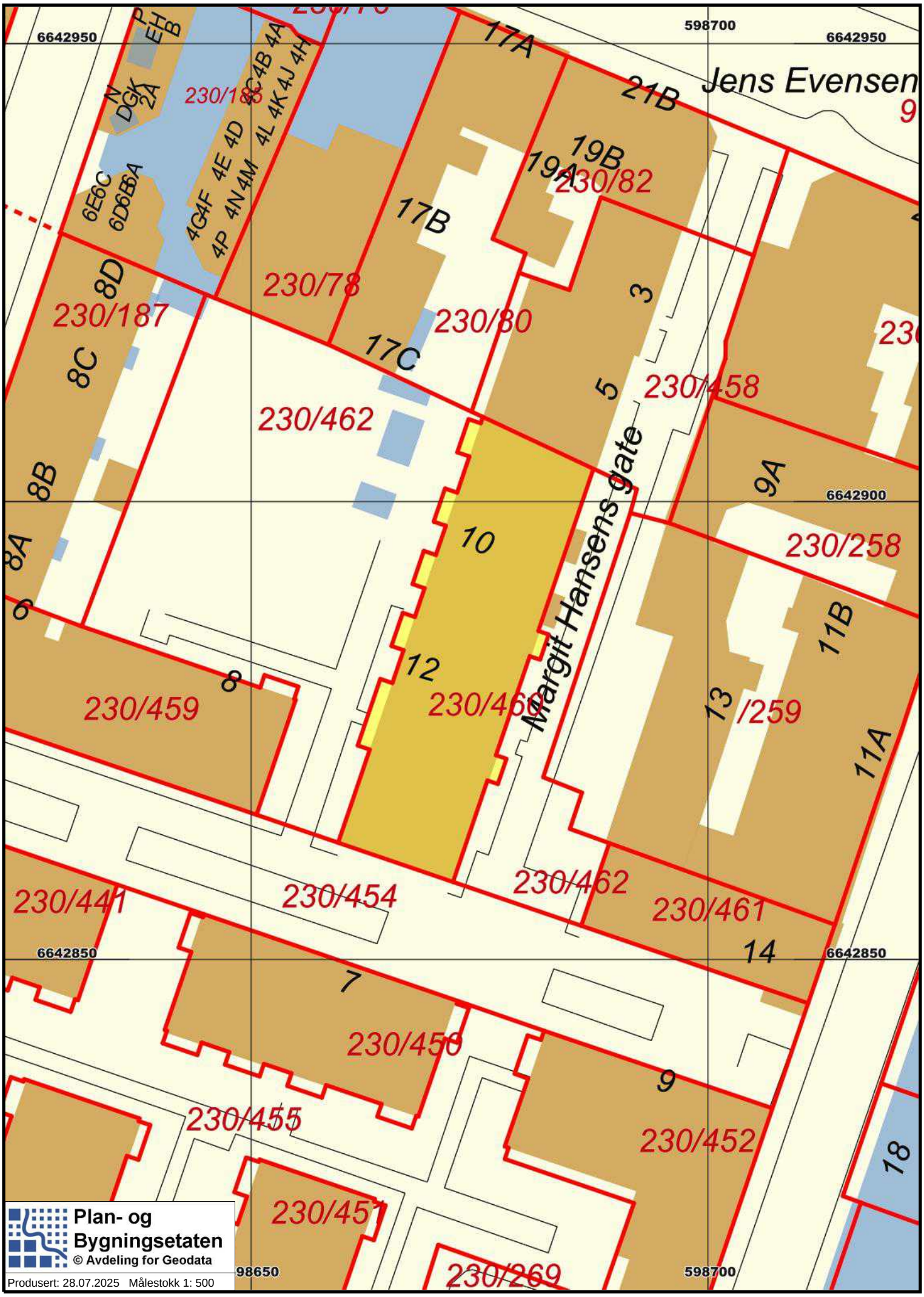
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


6642950
598700
6642950
Jens Evensen
9
17A
21B
19B
19A
230/82
17B
230/78
230/187
8D
8C
8B
8A
6
230/462
17C
230/80
3
5
230/458
9A
6642900
230/258
10
Margit Hansens gate
11B
12
8
230/459
230/460
13
/259
11A
230/441
230/454
230/462
230/461
14
6642850
6642850
7
230/456
9
230/455
230/452
18
230/451
230/269
598650
598700
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 28.07.2025 Målestokk 1: 500

Rubina Ranas gate 10

Nabolaget Grønlands torg/Grønlands park - vurdert av 479 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

SKOLER

Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	9 min 0.7 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	10 min 0.8 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 303 elever, 21 klasser	10 min 0.8 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	16 min 1.3 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	19 min 1.5 km
Hersleb videregående skole	12 min
Heltberg gymnas 160 elever, 7 klasser	15 min 1.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Tøyengata Linje 37	1 min 0.1 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min 0.4 km
Bjørvika Linje 13, 19	9 min 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 0.9 km
Oslo Gardermoen	37 min

BARNEHAGER

Papaya Kanvas-barnehage (1-5 år) 36 barn	0 min 0 km
Mosaikk Urtehagen barnehager (3-5 ... 58 barn	5 min 0.4 km
Grønland Torg barnehage (1-5 år) 59 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Grønlandsleiret	2 min
Rema 1000 Trelastgården	2 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Grønland Basar	2 min
Vitusapotek Grønland Basar	3 min
Grønland Basar Vinmonopol	3 min

SPORT

Jensens Have ballbinge	4 min
Urtehagen balløkke	6 min
Fresh Fitness Grønland	2 min
Grip Gym	3 min

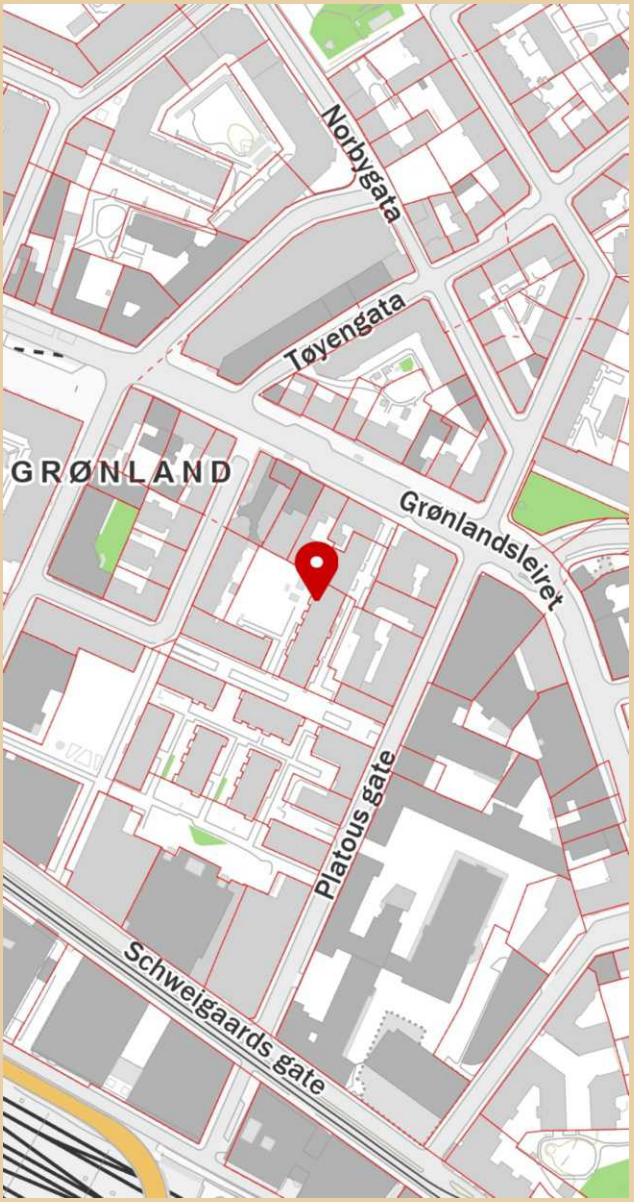
Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Tog/t-bane
- Buss



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

Rubina Ranas gate 10

Nabolaget Grønlands torg/Grønlands park - vurdert av 479 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

SKOLER

Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	9 min 0.7 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	10 min 0.8 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 303 elever, 21 klasser	10 min 0.8 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	16 min 1.3 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	19 min 1.5 km
Hersleb videregående skole	12 min
Heltberg gymnas 160 elever, 7 klasser	15 min 1.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

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

OFFENTLIG TRANSPORT

Tøyengata Linje 37	1 min 0.1 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min 0.4 km
Bjørvika Linje 13, 19	9 min 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 0.9 km
Oslo Gardermoen	37 min

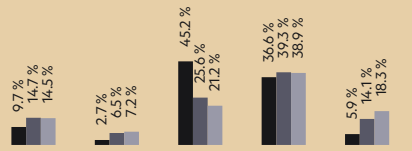
BARNEHAGER

Papaya Kanvas-barnehage (1-5 år) 36 barn	0 min 0 km
Mosaikk Urtehagen barnehager (3-5 å... 58 barn	5 min 0.4 km
Grønland Torg barnehage (1-5 år) 59 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Grønlandsleiret	2 min
Rema 1000 Trelastgården	2 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 67/100

Naboskapet
Høflige 56/100

Kvalitet på skolene
Bra 55/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Tog/t-bane
- Buss

SPORT

Jensens Have ballbinge	4 min
Urtehagen balløkke	6 min
Fresh Fitness Grønland	2 min
Grip Gym	3 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

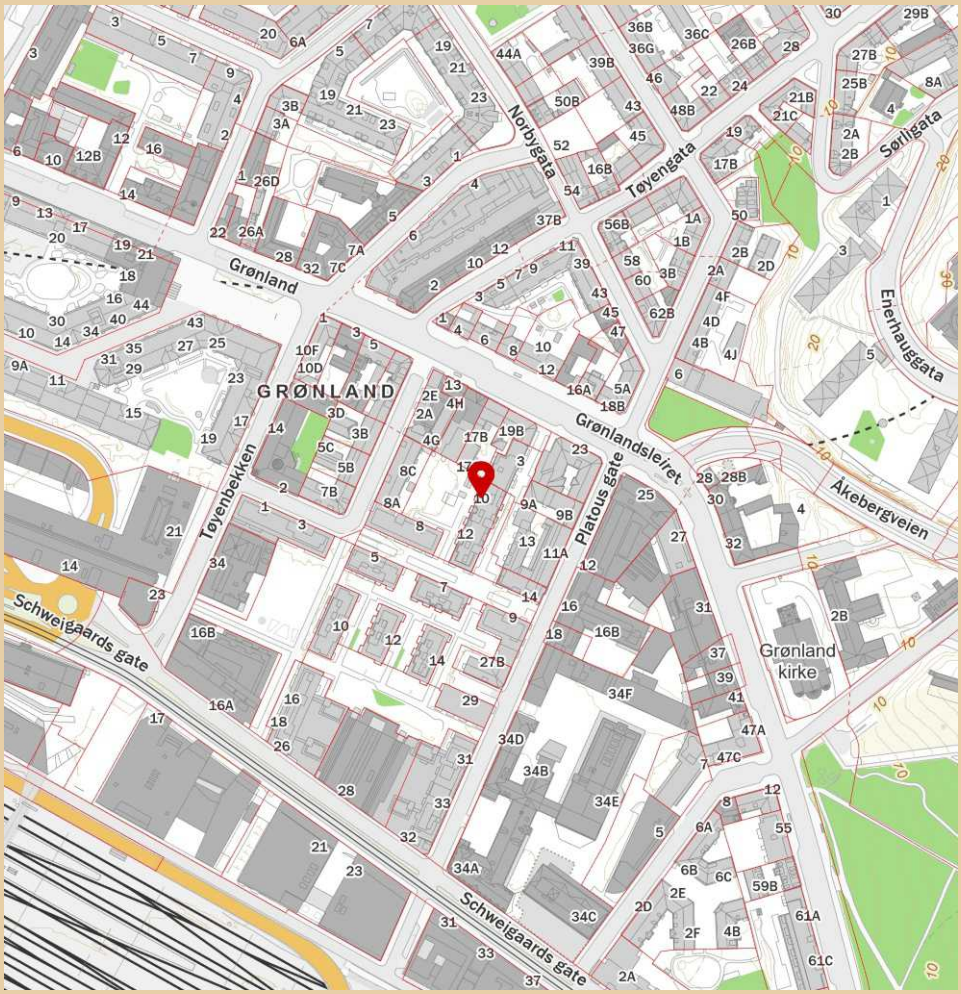
Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

—

Matvareutvalg
Stort mangfold 92/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



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

Rubina Ranas gate 10

Nabolaget Grønlands torg/Grønlands park - vurdert av 479 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

SKOLER

Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	9 min 0.7 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	10 min 0.8 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 303 elever, 21 klasser	10 min 0.8 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	16 min 1.3 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	19 min 1.5 km
Hersleb videregående skole	12 min
Heltberg gymnas 160 elever, 7 klasser	15 min 1.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Tøyengata Linje 37	1 min 0.1 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min 0.4 km
Bjørvika Linje 13, 19	9 min 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 0.9 km
Oslo Gardermoen	37 min

BARNEHAGER

Papaya Kanvas-barnehage (1-5 år) 36 barn	0 min 0 km
Mosaikk Urtehagen barnehager (3-5 ... 58 barn	5 min 0.4 km
Grønland Torg barnehage (1-5 år) 59 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Grønlandsleiret	2 min
Rema 1000 Trelastgården	2 min

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

VARER/TJENESTER

Grønland Basar	2 min
Vitusapotek Grønland Basar	3 min
Grønland Basar Vinmonopol	3 min

SPORT

Jensens Have ballbinge	4 min
Urtehagen balløkke	6 min
Fresh Fitness Grønland	2 min
Grip Gym	3 min

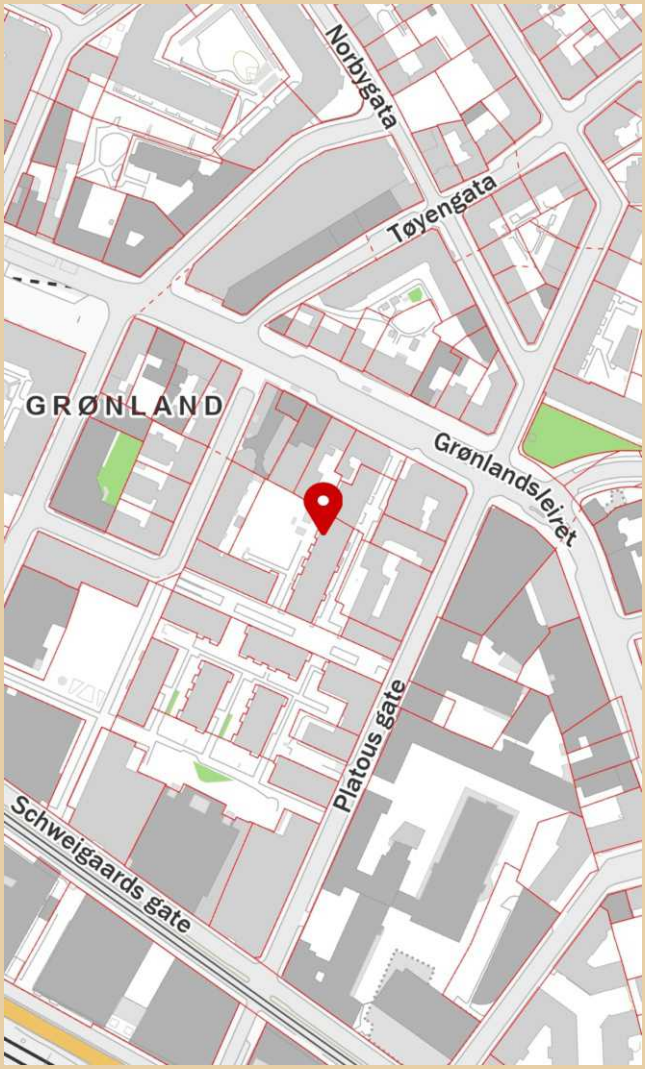
Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Tog/t-bane
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Rubina Ranas gate 10, 0190 Oslo
Gnr. 230, Bnr. 460, Snr. 30, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
302251029

Meglerforetak: PrivatMegleren Grünerløkka Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Ansh Chattree

Telefon / Mobil: 22 19 92 00 / 920 22 073

E-post: ansh.chattree@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.
