NORDVIK

Prinsens gate 8

1 soverom | 40 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

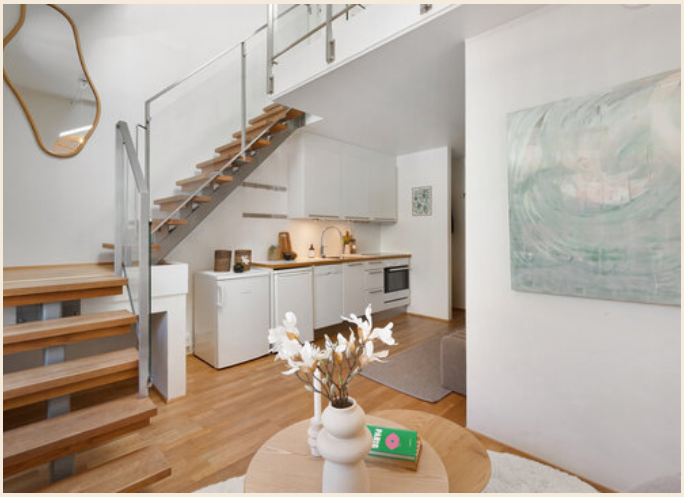
Prinsens gate 8

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
35	Nabolagsprofil
37	Tilstandsrapport
59	Egenerklæringsskjema
66	Andre vedlegg
145	Vedlegg
191	Kontaktinfo
194	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
197	Forbrukerinformasjon om budgivning
198	Budskjema

Salgsoppgave produsert 06.08.2026









Nøkkelinformasjon

Særpreget og klassisk studioleilighet med mesanin | Generøs takhøyde | Felles takterrasse | Heis | Vv & fyring inkl.

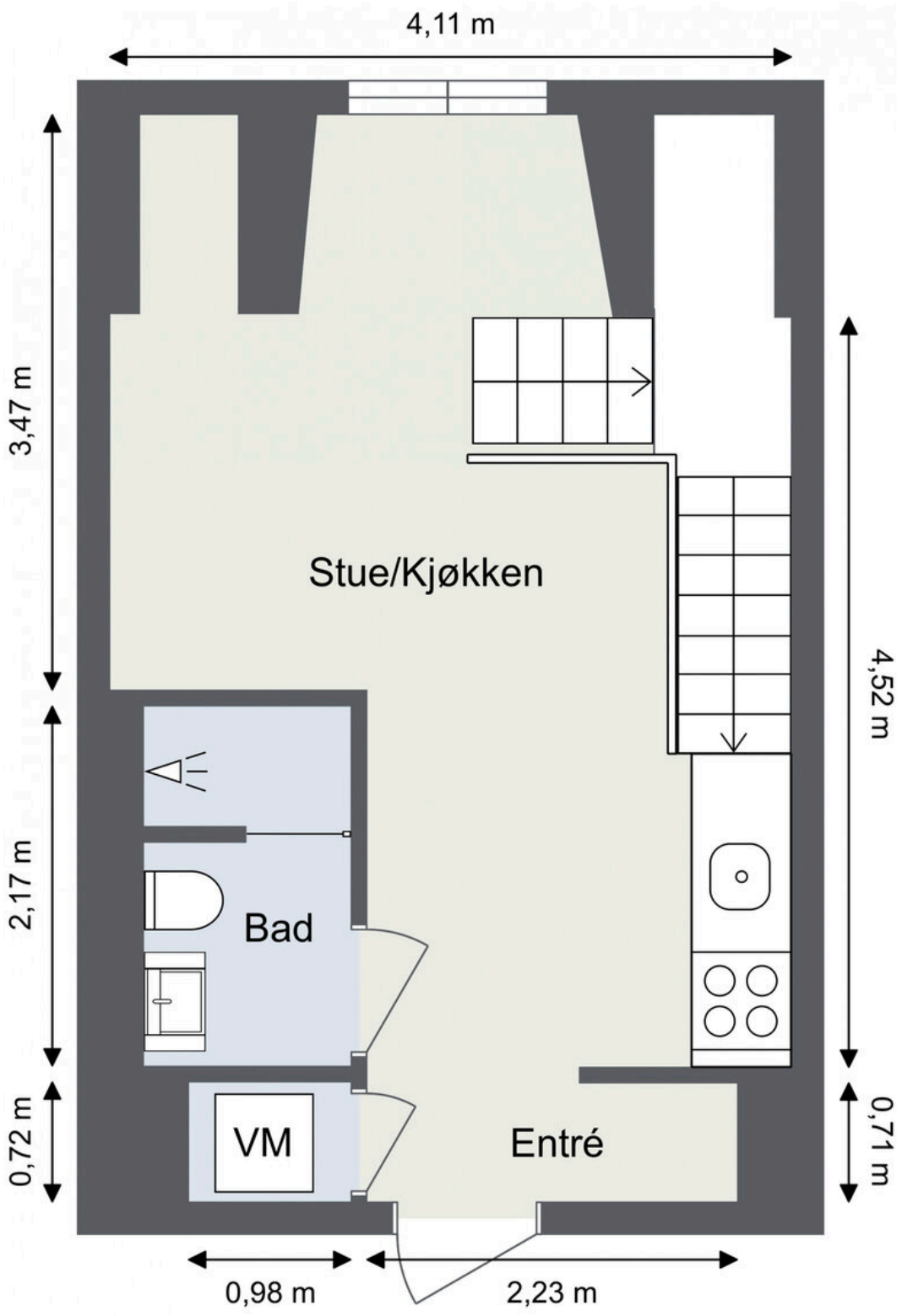
Prisantydning	**4 790 000,-**
Omkostninger	**122 360,-**
Totalpris	**4 974 234,-**
Fellesgjeld	**61 874,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 221,-**
BRA-i	**40 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1916**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

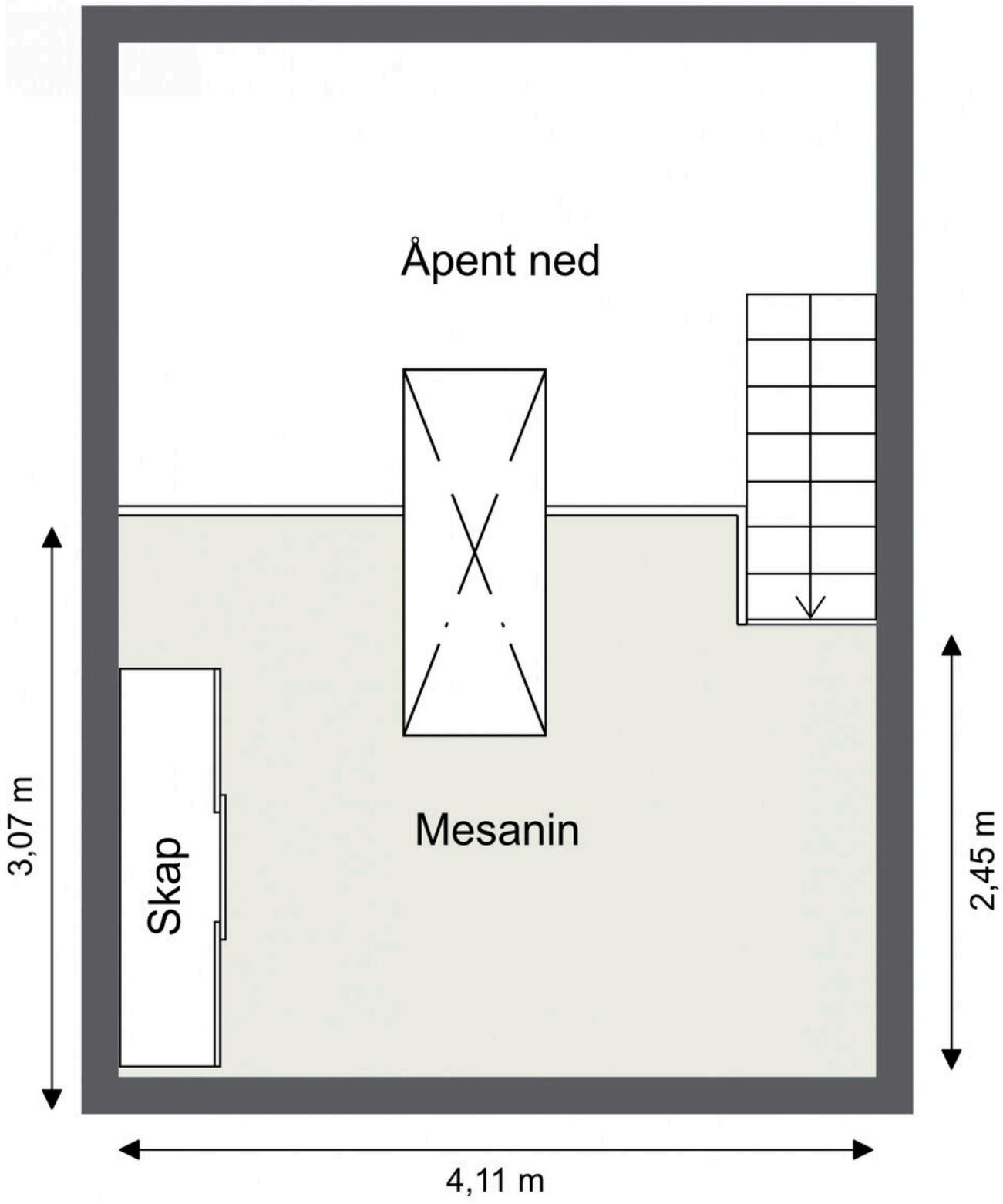
Særpreget og klassisk studioleilighet midt i Quadraturen, Oslos historiske bykjerne. Leiligheten ligger høyt i byggets 5. etasje og har generøs takhøyde som gir en luftig romfølelse. Smart mesanin med soveplass, garderobe og takvindu, flislagt bad med gulvvarme, samt innvendig bod med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. I tillegg disponerer leiligheten bod i kjeller. Her kombineres karakter og funksjonalitet med en attraktiv beliggenhet, heis, tre flotte felles takterrasser og nærhet til alt hovedstaden har å by på.

Høydepunkter:
Felles solrik takterrasse med praktfull byutsikt
Generøs takhøyde og luftig romfølelse
Nye vinduer fra 2023
Mesanin med skjermet soveplass
Varmtvann, fyring og internett inkludert
Heis
Ekstern bod på 6 m²
Hjemmeside: www.quadraturen.no

Tyder


4,11 m
3,47 m
Stue/Kjøkken
4,52 m
2,17 m
Bad
0,72 m
VM
Entré
0,71 m
0,98 m
2,23 m

Tyder






PARIS





Den åpne planløsningen gir en romslig og fleksibel atmosfære, med naturlige soner for både avslapning og bespisning.









Sisilie Berg har gleden av å presentere Prinsens gate 8 v/Nordvik Frogner.
Velkommen til visning!





Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn og keramisk koketopp, samt ventilator plassert over koketoppen.

7808250857413

























Romslig felles takterrasse med flere sittegrupper og fantastisk utsikt over byen.





Her oppe får du både sol og utsyn - et unikt fellesområde i hjertet av byen.








Prinsens gate
POSTHALLEN
DRINKHUB











Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0691/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Prinsens gate 8, 0152 OSLO
Gnr 207, bnr 39, snr 117 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Sindre Torben Espejord

Kjøpesum og omkostninger
4 790 000,- (Prisantydning)
61 874,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 851 874,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
121 270,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
122 360,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
135 360,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 974 234,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 987 234,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1916

Etasje
5

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 40 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 46 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 27 kvm. Bad, Bod, Entré, Stue/kjøkken
Total BRA: 27 kvm.

6. etasje:
BRA-i: 13 kvm. Mesanin
Total BRA: 13 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. ekstern bod
Total BRA: 6 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Innhold
Velkommen til Prinsens gate 8, en lys og særpreget studioleilighet i den gamle, ærverdige Posthallen. Bygget ble rehabilitert og bygget om i 2006. Dette er boligen for deg som ønsker noe utenom det vanlige. Leiligheten har generøs takhøyde, smart mesanin og store vindusflater som gir et flott lysinnslipp. Til tross for den svært sentrale beliggenheten bor du godt skjermet fra byens støy.

Leiligheten ligger i byggets 5. etasje med heisadkomst og inneholder entré, innvendig bod med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, flislagt bad, åpen stue- og kjøkkenløsning samt mesanin.

I tillegg disponerer leiligheten en disponibel bod i kjeller på 6 kvm.
*Det er tre felles store takterrasser i Quadraturen med fantastisk utsikt over hele byen.
*Sameiet har egen Scooter/mc parkering i bakgården.
*Sykkelkjeller.
*Treningssenter i kjeller med beboerrabatt.
*Fellesvaskeri.

Historien til bygget

Har du en leilighet i Quadraturen, kan du trygt si at du har en unik moderne bolig i et unikt historisk bygg.

Planlegging av dette historiske bygget startet i 1906 ved interne samtaler i Posten, som mente det ville ta fem år å ferdigstille bygget. En utredning i Stortinget startet ikke før tre år senere, hvor ytterligere fem år gikk med til utredninger og forberedelser som tomtevalg, arkitektkonkurranser, ekspropriasjoner m.m. Tomtevalget falt på samme sted som blant annet den gamle Stortingssalen sto på. Dette var naturlig et vanskelig tomtevalg.

Flyttingen av Stortingssalen var selvsagt gjenstand for mange diskusjoner og noen av forslagene gikk på bygge Posthuset rundt salen med salen innvendig. Det ble til slutt avgjort at salen skulle flyttes til Folkemuseet på Bygdøy, hvor den står i dag.
Fra 1914 til 1918 ble første del av bygget laget ferdig, den såkalte Vestfløyen. Senere fulgte nye seks år med bygging av Hovedfløyen. I 1924 var hele bygget ferdigstilt, etter 9,5 års bygging.

Linstow AS - den gang Linstow Eiendom, kjøpte Posthuset i 2003. Linstow leiet ut Posthuset til Posten frem til 2004, og fungerte som vanlig postkontor til den tid. Etter 2004 ble det stengt og byggingen startet for fullt, først og fremst med bygging av 211 leiligheter. De første flyttet inn sommeren 2006. De siste flyttet inn sommeren 2007, og bygget huser nå både restaurant, bar, café & kaffebar, helsestudio, frisør og spennende butikker.

Standard
Entré
Entréen ønsker deg velkommen med en solid entrédør fra 2017 i brannklasse EI 30 og med god lydisolasjon. Her finner du sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter, samt praktisk plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Overflatene er lyse og innbydende, med parkett på gulv og malte flater på vegger og himling.

Stue/kjøkken
Stuen og kjøkkenet er samlet i en åpen og lys løsning som gir en luftig og sosial atmosfære. Det store vinduet og vindusflatene fra 2023 slipper inn rikelig med dagslys, mens den generøse takhøyden forsterker den gode romfølelsen. Kjøkkenet har glatte fronter, laminat benkeplate og integrerte hvitevarer med stekeovn og keramisk topp. Her er det plass til både spisebord og sofagruppe, og den åpne planløsningen gjør rommet til et naturlig samlingspunkt for både rolige hverdager og hyggelige sammenkomster. Under vinduet i stue/kjøkken sørger vannbåren varme for en behagelig temperatur året rundt.

Mesanin
Den smarte mesaninen gir en skjermet og rolig soveplass med god utnyttelse av boligens areal. Her er det god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Takvinduet slipper inn naturlig lys og bidrar til en lun og behagelig atmosfære. Rommet har parkett på gulv samt malte flater på vegger og himling.

Bad
Badet har flislagte gulv og vegger, dusj med fast felt og hengslet dør i herdet glass, veggfestet klosett med innebygget sisterne og servant. Baderomsinnredningen har glatte fronter og gir god oppbevaringsplass. Det er varmekabler i gulvet for ekstra komfort.
Innvendig bod
Boligen har en praktisk innvendig bod med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Her er også fordelerskapet plassert, som gir en ryddig og funksjonell løsning i hverdagen.

Overflater:
Gulv: Trestavs parkett i stue/kjøkken, entré og mesanin.
Flislagte gulv i bad og bod.
Vegger: Sparklet og malte plater i alle oppholdsrom.
Flislagte vegger på bad.
Himling: Sparklet og malte plater i alle rom.
Himlingshøyde målt til 2,44 meter i stue/kjøkken.
Innvendige dører: Glatte innvendige dører.
Fast inventar: Garderobeskap med glatte fronter på mesanin, baderomsinnredning med glatte fronter på bad.
Ytterdør: Entrédør fra 2017, brannklasse EI 30, lydmotstand 40 dB.

Teknisk installasjon:
Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter, hovedsakelig skjult anlegg. Varmekabler i gulv på bad. Det anbefales kontroll av el-anlegget ved salg.
Brannvarsling: Felles brannvarslingsanlegg og brannslukningsapparat i leiligheten (apparatet er av eldre dato og bør vurderes byttet).
Vann og avløp: Rør-i-rør-system med fordelerskap i bod, avløpsrør i plast. Hovedstoppekran testet og funnet i orden.
Varme: Vannbåren varme til radiator i stue/kjøkken, varmekabler på bad.
Ventilasjon: Balansert ventilasjonsanlegg med avtrekk på bad og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom. Begrenset avtrekk fra ventilator over kjøkkenbenk er registrert.
Sanitærutstyr: Dusj, servant og veggklosett på bad. Opplegg for vaskemaskin i bod.
Vinduer: Tolags isolerglass i stue/kjøkken (2023), overlysvindu/takvindu på mesanin fra ombyggingsåret.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med

mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2:
1. Gulv i våtrom (Bad) – TG2Beskrivelse: Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong. Sluket er i metall.
Avvik: TG2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Gulv med membran eldre enn 14–15 år vurderes automatisk til TG2. Dette gir forhøyet risiko for lekkasjer og fuktskader.
Tiltak: Vurder utskifting eller oppgradering av membran/gulv for å redusere risiko for lekkasjer. Følg med på eventuelle tegn til fukt.

2. Vegger i våtrom (Bad) – TG2Beskrivelse: Flislagte veggoverflater.
Avvik: TG2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Ingen andre avvik utover alder.
Tiltak: Vurder oppgradering av vegger/membran ved oppussing av badet. Følg med på tegn til fukt eller skader.

3. Sanitærutstyr bad (Bad) – TG2Beskrivelse: Dusj med fast felt og hengslet dør i herdet glass, servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Avvik: TG2 er gitt på grunn av alder og bruksslitasje. Risiko for at utstyret kan slutte å fungere eller lekke.
Tiltak: Vurder utskifting av sanitærutstyr ved behov eller ved oppussing av badet.

4. Fast inventar bad (Bad) – TG2Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.
Avvik: Innredningen har fuktskader/svelling, trolig på grunn av vannpåkjenning etter dusjing eller søl fra servant.
Tiltak: Skift ut eller reparer innredningen for å hindre ytterligere skade og sikre funksjon.

5. Ventilasjon (Tekniske anlegg) – TG2Beskrivelse: Balansert ventilasjonsanlegg med avtrekk i bad og kjøkken, lufttilførsel i oppholdsrom.
Avvik: Begrenset avtrekk fra ventilator over kjøkkenbenken. Redusert avtrekk kan gi dårligere fjerning av matos og fukt, og økt belastning på inneluften.
Tiltak: Rengjør eller skift filter, kontroller ventilatorens funksjon og sjekk avtrekkskanalen for hindringer. Vedvarende problem bør kontrolleres av fagkyndig.

6. Sanitærutstyr bod (Tekniske anlegg) – TG2Beskrivelse: Opplegg for vaskemaskin, montert i bod.
Avvik: TG2 er gitt på grunn av alder og bruksslitasje. Risiko for funksjonssvikt eller lekkasje.
Tiltak: Vurder utskifting av utstyr ved behov, og følg med på eventuelle lekkasjer.

7. Vinduer (Bygningsdeler generelt, Mesanin) – TG2Beskrivelse: Overlysvindu/takvindu med isolerglass fra ombyggingsåret.
Avvik: Vinduet er av eldre dato og har slitasje på karm. Begrenset gjenstående levetid, risiko for trekk, varmetap og fuktskader.
Tiltak: Vurder utskifting av vinduet på mesaninen.

8. Hvitevarer kjøkken (Bygningsdeler generelt) – TG2Beskrivelse: Stekeovn og keramisk topp er integrert i innredningen. Ventilator over koketopp.
Avvik: TG2 er gitt fordi hvitevarene har kortere levetid enn kjøkkeninnredningen. Risiko for at hvitevarer kan slutte å fungere.
Tiltak: Påregn utskifting av hvitevarer etter 10–20 år, eller ved funksjonssvikt.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen

Parkering
Sameiet har egen scooter-/MC-parkering i bakgården for beboerne. Plassene tildeles etter søknad til styret, og det inngås særavtale for bruk av plassene. Det er begrenset antall plasser. For mer info se;
https://www.quadraturen.no/parkering

For øvrig leier flere beboere parkeringsplass i nærliggende parkeringshus som Bankplassen P-hus og Paléet P-hus. Avtale om leie av parkeringsplass inngås direkte mellom den enkelte beboer og parkeringshuset.

Modernisering og påkostninger
Utskiftning av vinduer i 2023 av Bykle Vindu. (Ikke takvindu)
2006

Sammendrag selgers egenerklæring
Når ble boligen overtatt av nåværende eier?
- 15. august 2007.

Selges eiendommen som et dødsbo?
- Nei.

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
- Nei.

Har du kjennskap til eiendommen?
- Ja.

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
- Ja.

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
- Ja
Polisenummer: Gjennom sameiet.
Forsikret i: Gjensidige.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utskiftning av

vinduer i 2023 av Bykle Vindu.

Bygningssakkyndig
Håkon Graff

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen: Oppvaskmaskin, Tørketrommel, Kjøleskap
Følgende hvitevarer følger IKKE med boligen: Fryseskap
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn a°rlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.» Grensen pa° 90 dager kan fravikes i vedtektene med 2/3 flertall. Antall døgn kan settes i et spenn mellom 60 og 120 døgn.
Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som innga°r i § 4.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er E
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Leiligheten varmes opp via radiatorer tilknyttet byggets sentralvarmeanlegg med fjernvarme. På badet sørger elektriske varmekabler i gulvet for ekstra komfort. Oppvarming og varmtvann er inkludert i felleskostnadene, noe som gir en forutsigbar og enkel bokostnad.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser om et årlig strømforbruk på¨ca. 2400 kWh.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 221,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader utgjør kr 4 221,30 per måned.

Fordeling av felleskostnader:
Felleskostnader bolig: kr 2 263,09
Lånekostnader: kr 901,06
Internett: kr 485,78
Fjernvarme: kr 450,47
Nøkkel- og callinganlegg: kr 80,25
Vedlikeholdsfond: kr 40,66

Kommunale avgifter
Inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

-Bygningsforsikring er inkludert i felleskostnadene.
- Kabel-tv/internett fra Altibox er inkludert i felleskostnadene.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

TV/Internett/Bredbånd
Inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Quadraturen Eierseksjonssameie, orgnr. 923294929

Om sameiet
Quadraturen Eierseksjonssameie består av totalt 217 seksjoner, hvorav boligdelen omfatter 211 leiligheter fra 3. til 7. etasje.

Sameiets nettside inneholder nyttig informasjon for byggets beboere: https://www.quadraturen.no/. Nettsiden er sameiets hovedkommunikasjonskanal. Styret kan kontaktes på e-post styret@quadraturen.no.

Kjelleren består av sykkelrom, boder, tekniske rom og et stort, moderne helsestudio.

Sameiet har tre store takterrasser med flott utsikt over byen. Takterrassene er forbeholdt boligseksjonene og er normalt åpne mellom kl. 09.00 og 22.45. Terrassene

holdes stengt i vintersesongen, normalt fra månedsskiftet oktober/november til månedsskiftet februar/mars. Securitas har ansvar for å stenge terrassene ca. kl. 22.45.

I 1. etasje finner man blant annet Posthallen Restaurant, et utvalg butikker, Hope frisørsalong og en danseskole.

I 2. etasje er det et moderne leilighetshotell med 21 leiligheter, drevet av Carucel Eiendom og Forenom. Det er mulig for beboere å leie leilighet her til gjester og andre besøkende.

Sameiet har egen MC-/scooterparkering for beboerne i bakgården. Det er et begrenset antall plasser, og det må søkes til styret hvert år i april–mai. Det må inngås en særskilt avtale for å benytte plassen. Prisen er kr 1 600 per sesong. Gjester har ikke adgang til parkeringstilbudet.

Forretningsførselen utføres av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører og oppdragsansvarlig er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.

Sameiet har en avtale med et skadedyrfirma.

Styret har en avtale med Securitas om en miljøvakttjeneste. Beboere kan benytte tjenesten ved sjenerende støy og bråk fra andre leiligheter. Ved utrykning sender vekteren en skriftlig rapport til styret. Securitas alarmsentral varsles automatisk ved utløst brannalarm og rykker ut for å avklare om det foreligger brann. Ved falsk brannalarm foretar vekteren kontroll av seksjonen som har utløst alarmen.

Vaktmester:
Styret har inngått avtale med vaktmester Jan Aarskog, som overtok hovedansvaret for vaktmestertjenesten fra 1. juni 2026.

Vaskeriet
Kun brukere med gyldig vaskeribrikke har adgang til vaskeriet i 4. etasje. Vaskeriet og maskinene er tilgjengelige frem til kl. 22.45 og åpner igjen kl. 06.00. Nåværende pris er kr 50 for hver vask og hver tørk. Vaskeribrikker koster kr 880 per stykk, mens nøkkelbrikker koster kr 980 per stykk. Bestilling og betaling gjøres via sameiets nettside. Vaskeriet går per i dag med underskudd, og det må forventes at prisene kan øke over tid.

Callinganlegg
Alle leiligheter kan registrere opptil fire mobiltelefoner som mottakere til dørtelefonen og åpne hovedinngangsdøren for gjester som benytter callinganlegget. Registrering gjøres gjennom eget skjema på sameiets nettside og utføres av styret uten kostnad. Callinganlegget styres gjennom appen AiPhone.

Takhageprosjektet

Terrassen i 5. etasje benyttes som parsellhage og er forbeholdt beboere som har fått tildelt hageparsell. Prisen for 2026 er kr 1 650 per sesong og inkluderer to dyrkekasser med jord. Det er et begrenset antall plasser, og det må søkes til styret hvert år. Det forventes at parsellholderne dyrker aktivt og bidrar til orden og vedlikehold gjennom sesongen. All dyrking skal skje etter økologiske prinsipper, uten bruk av kjemikalier og kunstgjødsel.

Nye brannsentraler og nytt nødlysanlegg
Sameiet monterte nye brannsentraler i 2025 som tilfredsstiller gjeldende standard. I forbindelse med tiltaket ble enkelte av de største brannsløyfene delt opp i flere sløyfer, noe som gir bedre stabilitet og reduserer muligheten for feil i anlegget. Sameiet ble i 2024 pålagt å skifte ut nødlysanlegget og montere nye nødlys i korridorene som aktiveres ved strømbrudd. Prosjektet ble ferdigstilt høsten 2025.

Vindusprosjekt – fase 1 og 2
Prosjektet ble delt i fase 1 og 2. Fase 1 omfattet utskifting av trevinduer og balkongdører i tre fra 2. til 7. etasje, full rehabilitering av alle vinduer og dører i 1. etasje samt rehabilitering av verneverdige vinduer i trappeoppganger, enkelte næringsarealer og sorte metallgittere i 1. etasje. Fase 1 omfattet også rehabilitering av snøfangere og varmekabler på taket samt montering av nye snøfangere på begge kuplene. Hele fasaden ble kontrollert for skader, reparert og rengjort.

Seks leiligheter meldte om feil ved enkelte vinduer og balkongdører. Forholdene ble fulgt opp og utbedret frem til utgangen av desember 2025. Styret har mottatt positive tilbakemeldinger på at de nye vinduene isolerer vesentlig bedre mot støy og kulderas.

Felleskostnadene er økt i 2026 som følge av generell kostnadsvekst og en høy andel faste driftskostnader. Årsmøtet 30. april 2026 ga styret fullmakt til å arbeide videre med valg av nye korridorfarger sammen med beboerkomiteen og til å velge den endelige løsningen.

Sameiets vedlikeholdsplan viser at det over tid må forventes større utgifter knyttet til blant annet heisene, maling av korridorer, renovasjon og avløp, kloakksystemet, gulvene på takterrassene, oppgradering av ventilasjonsaggregater og rengjøring av ventilasjonskanaler. Styret ønsker å bygge opp en økonomisk buffer for å kunne finansiere tiltakene uten nye låneopptak eller kapitalinnhenting fra seksjonseierne. Det fremgår ikke av de nye dokumentene at kapitalinnhenting eller økning av fellesgjelden er vedtatt.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 61 874,-pr. 05.08.2026

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208212745
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,69%
Restsaldo 25 574 103,00
Innfrielsesdato: 30.10.2033
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

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

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208212745
Restsaldo: 61 874,17
Kapitalkostnader: 899,59
Administrasjonsavtale: Nei
Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 61 874,19,-, pr. dags dato.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Inntekter:
Driftsinntekter i 2025 var til sammen kr 16 625 485,-.

Kostnader:
Driftskostnadene i 2025 var til sammen kr 14 403 298,-.

Resultat:
Driftsresultat (2025) på kr 2 222 187,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.
Budsjett for 2026 viser at det er budsjettert med kr. 3 334 568.- i driftsresultat.
Årsresultatet for 2025 var på kr. 465.013.-
Årsresultatet for 2026 er budsjettert med underksudd på kr. 956 676.-

For komplett regnskap, se årsmøtedokumenter for 2025 vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt for inntil to hunder og/eller katter per seksjon. Beboere som ønsker å holde flere dyr må sende søknad om dette til styret i hvert enkelt tilfelle.

Det er forbudt med hund og katt m.m. på takterrassene.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 87413449

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 653 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt for sameiet på 4654 m². Fellesarealene er pent opparbeidet og inkluderer et hyggelig indre gårdsrom, felles takterrasser, trappeoppganger, postrom, kjeller og sykkelbod. Videre har sameiet felles søppelrom. Gårdsrommet fungerer som et åpent torg for adkomst og passasje, og stenges for natten. Takterrassene er forbeholdt boligseksjonene. I 2024 ble det plantet nye blomster i blomsterkassene i bakgården.

Adkomst
På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilter fra eiendomsmegler. Velkommen til visning!

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Her bor du midt i Kvadraturen, Oslos historiske bykjerne, hvor ærverdige bygårder, klassisk arkitektur og brosteinsbelagte gater møter et moderne og levende byliv. Her ligger hovedstadens mangfold nærmest utenfor inngangsdøren, samtidig som området har en helt egen atmosfære og identitet. Kvadraturen strekker seg mellom Akershus festning og Karl Johans gate og kjennetegnes av sitt karakteristiske gatenett, noen av Oslos eldste bygninger og et stadig rikere tilbud av gallerier, museer, butikker og serveringssteder.

Hverdagen blir både enkel og innholdsrik når det meste kan nås til fots. Dagen kan starte med en god kopp kaffe eller ferske bakevarer i nærområdet, før handleturen tas i Karl Johans gate, på Steen & Strøm eller blant mote- og livsstilsbutikkene i Promenaden. Shoppingområdet omfatter blant annet Prinsens gate, Nedre og Øvre Slottsgate og Karl Johans gate, og byr på alt fra kjente merkevarer til mer eksklusive nisjebutikker.

Også i selve bygget finnes det et spennende servicetilbud. Posthallen byr på en sosial møteplass med restauranter, barer og servering under imponerende takhøyde, mens bygget for øvrig rommer blant annet butikker, frisør, sykkelbutikk, japansk restaurant og treningsmuligheter. Det gjør det mulig å spise ute, møte venner eller gjennomføre treningsøkten uten å måtte forlate kvartalet.

For den mat- og kulturinteresserte er beliggenheten vanskelig å overgå. I Kvadraturens historiske gater finner du tradisjonsrike serveringssteder som Engebret Café og Gamle Raadhus Restaurant, i tillegg til nyere restauranter, vinbarer og uformelle møteplasser. Sentralen fungerer som et levende kulturhus i nærområdet, mens Operaen,

Deichman Bjørvika, Akershus festning og hovedstadens øvrige kulturtilbud ligger innen behagelig gangavstand.

På fine dager er veien kort til fjorden og Havnepromenaden, hvor du kan rusle langs vannet, ta et morgenbad, besøke en badstue eller nyte sjømat og uteservering. Herfra kan turen enkelt fortsette mot Bjørvika og Sørenga i øst eller Rådhusplassen, Aker Brygge og Tjuvholmen i vest.

Dette er en beliggenhet for den som ønsker å leve midt i byen – med historiske omgivelser, et rikt restaurant- og kulturtilbud og svært gode kommunikasjonsmuligheter. I Prinsens gate 8 kan bilen i stor grad bli stående, og Oslo nytes slik byen oppleves aller best: til fots.

Bebyggelse
Quadraturen eierseksjonssameie består av 211 leiligheter fra 3. til 7. etg og 6 næringsseksjoner. Kjelleren består av sykkelrom, boder, tekniske rom og et stort toppmoderne helsestudio. Sameiet har 3 store takterrasser med fantastisk utsikt over hele byen. Sameiet har egen MC/scooter-parkering for beboerne. Fra 1914 til 1918 ble første del av bygget laget ferdig, den såkalte Vestfløyen. Senere fulgte nye seks år med bygging av hovedfløyen. I 1924 var hele bygget ferdigstilt etter 9,5 års bygging. Linstow as kjøpte posthuset i 2003. Etter 2004 ble bygget stengt og ombygging startet for fullt, først og fremst med bygging av 211 leiligheter. De første flyttet inn sommeren 2006 og de siste flyttet inn sommeren 2007. Bygget huser nå både restauranter, bar, cafe, helsestudio og frisør i tillegg til flere spennende butikker.

Offentlig kommunikasjon
Området har et svært godt kollektivtilbud, og gange, trikk og buss er oppgitt som de primære transportformene.

Kvadraturen holdeplass: ca. 1 minutt fra eiendommen, med totalt ni linjer.
Dronningens gate trikkeholdeplass: ca. 2 minutter, betjent av linje 11, 12, 13 og 19.
Jernbanetorget T-banestasjon: ca. 7 minutter, med linje 1, 2, 3, 4 og 5.
Oslo sentralstasjon: ca. 9 minutter, med tog, buss, trikk og øvrige forbindelser.
Oslo lufthavn Gardermoen: oppgitt reisetid på ca. 38 minutter.

Skoler og barnehager
Barnehager:
Kia barnehage, 0–5 år – ca. 11 minutter
Strekkoden barnehage, 1–5 år – ca. 14 minutter
Grønland Torg barnehage, 1–5 år – ca. 14 minutter

Grunnskoler:
- Møllergata skole, 1.–7. trinn – ca. 14 minutters gange.
- St. Sunniva skole, 1.–10. trinn – ca. 17 minutters gange.
- Ruseløkka skole, 1.–10. trinn – ca. 17 minutters gange.
- Kristelig Gymnasium, 8.–10. trinn – oppgitt reisetid ca. 7 minutter.
- Sofienberg skole, 8.–10. trinn – oppgitt reisetid ca. 9 minutter.

Videregående og private skoler
- Heltberg Gymnas – ca. 7 minutters gange.
- Treider Privatskole Oslo – ca. 14 minutters gange.

Fritid og trening
- Æra Training – ca. 3 minutters gange.
- Fitness24Seven Stortorvet – ca. 7 minutters gange.
- Oslo Spektrum – ca. 10 minutters gange.
- Kristparken ballbane – ca. 14 minutters gange..

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 13.02.2024 for fasadeendring på bygningen. Tiltaket omfatter utskiftning av vinduer og montering av snøfangere. Plan- og bygningsetaten har gitt ferdigattesten på bakgrunn av bekreftelse om at krav og betingelser i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt av kommunen 01.02.2024.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, og vedlikeholdsansvaret påhviler normalt sameiet. Adkomst skjer via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert i henhold til reguleringsplan S-4012 – Reguleringsplan for Posthuskvartalet med Dronningens gate 15, Kirkegata 20 og Tollbugata 17, vedtatt 15.10.2003. Planen regulerer området til byggeområde for bolig, forretning, kontor, hotell, bevertning og allmennyttig formål, samt spesialområde bevaring for bolig, forretning, kontor, hotell, bevertning, kultur og undervisning.

Eiendommen omfattes også av Kommuneplan 2015–2030, vedtatt 23.09.2015. Kommuneplanen har betydning for en rekke vedtatte reguleringsplaner i Oslo, og Oslo kommune opplyser at reguleringskart må kontrolleres opp mot kommuneplanen. I kommuneplanen er området avsatt til Indre by – utviklingsområder.

Eiendommen omfattes videre av Kommunedelplan for torg og møteplasser, KDP-17, vedtatt 22.04.2009. Dette er en temaplan for allment tilgjengelige uterom i Oslos byggesone.

Hensynssoner / særlige forhold
Eiendommen/området berøres av følgende registrerte hensynssoner og forhold:

H570 – Bevaring kulturmiljø
Reguleringsbestemmelsene angir at bebyggelsen, med unntak av særskilte bestemmelser i planen, kun tillates ombygd eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller tilbakeføres til opprinnelig utseende. Ved restaurering og/eller reparasjon skal opprinnelige materialer søkes bevart, og bygningens opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares.
H320_1 – Stormflo
Kommuneplankartets tegnforklaring viser hensynssone/faresone for stormflo. Dette kan medføre krav til dokumentasjon og eventuelle sikringstiltak ved nye tiltak i eller nær faresonen. Ved nye tiltak må det vurderes om krav til sikkerhet mot flom etter gjeldende byggteknisk forskrift kommer til anvendelse.
H190_2 – Andre sikringssoner
Kommuneplankartets tegnforklaring viser også sikringssone H190 – andre sikringssoner. Eventuell betydning for eiendommen må vurderes konkret ved tiltak eller byggesak.

Bebyggelsen står oppført på Byantikvarens Gule liste, med status som bevaringsverdig/spesialområde bevaring. Dette innebærer at reguleringsbestemmelsene setter begrensninger for blant annet fasadeendringer og øvrige tiltak som kan påvirke bygningens eksteriør og kulturhistoriske uttrykk.

Området er sentralt beliggende i Oslo sentrum og er stadig under utvikling, med rehabilitering, ombygging, bruksendringer og øvrige tiltak i nærområdet. Interessenter oppfordres derfor til å gjøre seg kjent med gjeldende reguleringsbestemmelser, kommuneplan, hensynssoner og øvrige plandokumenter. Kopi av situasjonskart, arealbekreftelse, reguleringsplaner med bestemmelser mv. ligger vedlagt salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Registrerte byggesaker i nærområdet
Det er registrert flere byggesaker i nærområdet, blant annet:

Kirkegata 20:
- Oppgradering av bebyggelse, fasadeendringer og bruksendring.
Saksnummer: 202516671.
Siste dokument: 13.04.2026.
Dronningens gate 22:
- Innsetting av nye vinduer, balkongskyvedører og nytt rekkverk på takterrasse.
Saksnummer: 202601906.
Siste dokument: 18.02.2026.
Dronningens gate 22:
- Riving av skorstein.
Saksnummer: 202523505.
Siste dokument: 25.02.2026.
Kirkegata 24–26 og Prinsens gate 11:
- Ombygging, bruks- og fasadeendring, dispensasjon fra plan.
Saksnummer: 202508789.
Siste dokument: 12.03.2026.
Tollbugata 10:
- Rehabilitering og vedlikehold av fundamentering.
Saksnummer: 202510878.
Siste dokument: 07.04.2026.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/207/39/117:
31.08.1915 - Dokumentnr: 913781 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:39
Gjelder denne registerenheten med flere

26.08.1919 - Dokumentnr: 912616 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:39
Gjelder denne registerenheten med flere

18.03.1922 - Dokumentnr: 993411 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:39
Gjelder denne registerenheten med flere

26.06.1943 - Dokumentnr: 301896 - Erklæring/avtale
Best om branngavl
Overført fra: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:39
Gjelder denne registerenheten med flere

19.03.1948 - Dokumentnr: 30948 - Erklæring/avtale
Best om branngavl
Overført fra: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:39
Gjelder denne registerenheten med flere

09.06.1959 - Dokumentnr: 509235 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:39
Gjelder denne registerenheten med flere

26.07.1960 - Dokumentnr: 512505 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. åpning i brannvegg
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:39
Gjelder denne registerenheten med flere

12.03.1965 - Dokumentnr: 504118 - Erklæring/avtale
Best om åpning i branngavl
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:39
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det

kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 60 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3900,-
(inkl. 2 x visninger) kr. 0,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 150 120,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 6. august 2026

Ansvarlig megler
Sisilie Berg, Salgsleder /Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 91667905

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Prinsens gate 8

Nabolaget Oslo sentrum - vurdert av 326 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Møllergata skole (1-7 kl.)	210 elever, 15 klasser	14 min 🚶 1.1 km
St Sunniva skole (1-10 kl.)	508 elever, 26 klasser	17 min 🚶 1.4 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.)	611 elever, 35 klasser	17 min 🚶 1.4 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	7 min 🚗 2.2 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	429 elever, 30 klasser	9 min 🚗 2.7 km
Heltberg gymnas	160 elever, 7 klasser	7 min 🚶 0.5 km
Treider Privatskole - Oslo	260 elever, 9 klasser	14 min 🚶 1.2 km

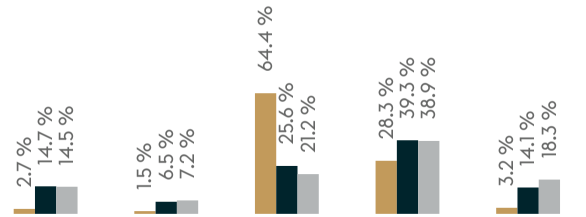
Offentlig transport

Kvadraturen	Totalt 9 ulike linjer	1 min 🚶 0 km
Dronningens gate	Linje 11, 12, 13, 19	2 min 🚶 0.2 km
Jernbanetorget	Linje 1, 2, 3, 4, 5	7 min 🚶 0.5 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	9 min 🚶 0.7 km
Oslo Gardermoen		38 min 🚗

Barnehager

Kia barnehage (0-5 år)	18 barn	11 min 🚶 0.9 km
Strekkoden barnehage (1-5 år)	53 barn	14 min 🚶 1.1 km
Grønland Torg barnehage (1-5 å...	59 barn	14 min 🚶 1.1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Oslo sentrum	2 055	1 629
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Trygt 61/100

Kvalitet på skolene

Bra 59/100

Naboskapet

Høflige 48/100

Primære transportmidler

- Gående
- Trikk
- Buss

Sport

Oslo spektrum	10 min
Kristparken ballbane	14 min
Æra Training	3 min
Fitness24Seven Stortorvet	7 min

«Nærhet til absolutt alt!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tyder



Tilstandsrapport

Prinsens gate 8, 0152 Oslo

Befaringsdato:	Tirsdag 7. juli 2026
Utskriftsdato:	Mandag 13. juli 2026
Referanse:	13848

Rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, et uavhengig fagmiljø spesialisert innen tilstandsrapporter, tekniske vurderinger og generell taksering av fast eiendom.

Navnet Tyder refererer direkte til kjernekompetansen og filosofien i vår virksomhet: å tyde, undersøke og forklare eiendommens status. Vår oppgave er å gjøre komplekse bygningstekniske forhold forståelige, og bringe klarhet i bygningens tilstand. Selskapet representerer nytenkning og innovasjon i bransjen. Vårt team av takstmenn/bygningssakkyndige innehar solid byggteknisk kompetanse og relevant erfaring.

Vi utfører tilstandsrapporter, verdivurderinger, spesialiserte skadevurderinger, reklamasjonssaker og teknisk rådgivning. Dette sikrer at alle vurderinger utføres med høy presisjon, integritet og faglig tyngde, noe som gjør Tyder AS til en etterrettelig samarbeidspartner enten det gjelder eiendomshandel, skadeoppgjør eller vedlikeholdsplanlegging.

Tyder
post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo

Håkon Graff
Håkon Graff

Oppsummering avvik

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Gulv i våtrom Våtrom	Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Gulv med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.	Side 11
Vegger i våtrom Våtrom	Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Gulv med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.	Side 11
Sanitærutstyr bad Våtrom	Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.	Side 12
Fast inventar bad Våtrom	Innredningen har fuktskader/svelling.	Side 12
Ventilasjon Tekniske anlegg	Det er registrert begrenset avtrekk fra ventilator over kjøkkenbenken. Redusert avtrekksevne kan medføre dårligere fjerning av matos og fukt, noe som kan gi økt belastning på inneluften og tilgrensende overflater.	Side 14
Sanitærutstyr bod Tekniske anlegg	Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.	Side 15
Vinduer Bygningsdeler generelt	Vinduet på mesaninen er av eldre dato i forhold til forventet levetid og det har registert slitasje på karm.	Side 16
Hvitevarer kjøkken Bygningsdeler generelt	Tg 2 er gitt på hvitevarene da disse har kortere levetid enn selve kjøkkeninnredningen.	Side 17

Oppgraderinger

Her beskrives vesentlige oppgraderinger, vedlikehold, tilbygging eller ombygging på boligen.
Det etterspørres dokumentasjon for de arbeider i henhold til hva det er krav om i Byggelov eller teknisk forskrift som ligger til grunn for referansenivået for den enkelte bygningsdelen. Referansenivået er i utgangspnktet byggeåret for boligen eller bygningsdelen.
Opplysninger er gitt av eier/rekvirent.

Årstall	Oppgradering
2017	Montering av ny entrédør
2023	Montering av nytt vindu i stue/kjøkken

Konklusjon

Leilighet med normal standard fra byggeåret.

Referansenivå

Boligen er oppført i 1915, omgjort til leiligheter i 2006, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Mandat

Tyder har fått i oppdrag av Sindre Torben Espejord å lage en tilstandsrapport i forbindelse med salg av leilighet beskrevet i denne rapporten.

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Rapportens innhold, omfang og definisjoner er utformet i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og dens hovedlinjer jf. § 2-23. Det er forskriftens krav og definisjoner som ligger til grunn for vurderingene. Bransjestandarden Norsk Standard 3600 (NS 3600) benyttes som et supplerende verktøy for teknisk tilstandsanalyse. Dersom det forekommer motstrid eller uoverensstemmelser mellom retningslinjene i NS 3600 og forskriftens overordnede bestemmelser, er det alltid forskriften som har forrang ved fastsettelse av tilstandsgrader. Tilstandsgradene uttrykker bygningsdelens status målt opp mot det juridisk definerte referansenivået.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når det er mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten.
Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2

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

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Arealer

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
Kjeller		6			
5. etasje	27				
6. etasje	13				
Sum	**40**	**6**	**0**	**0**	**0**
Sum BRA	**46**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Ekstern bod	
5. etasje	Bad, Bod, Entré, Stue/kjøkken		
6. etasje	Mesanin		

Kommentar til arealer:
Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen.
Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

Innglasset balkong (BRA-B): Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Sindre Torben Espejord
Takstmenn:	Håkon Graff
Tilstede:	Håkon Graff Sindre Torben Espejord

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Leilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Gnr: 207 Bnr: 39 Snr: 41
Tomteareal:	4654 m²
Eier/Hjemmelshaver:	Sindre Torben Espejord
Eierform:	Seksjon
Eierbrøk:	37 / 15293

Boligblokk

Boligblokk

Boligblokk - *Felles bygningsdeler*

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Beskrivelse:

Utvendig bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/teglstein.
- Yttervegger i murkonstruksjon, forblendet utvendig i natursteinsforblending (granitt) og med pusset/malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein/plater.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betongkonstruksjon.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.
- Bygningen har personheis.

Våtrom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.
Selve konstruksjons oppbyggingen er ikke kjent, med mindre den er beskrevet eller fremvist på andre måter av utførende håndverker.

Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Bad - *Gulv i våtrom* TG 2

Beskrivelse:	Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong. Sluket er i metall.
Vurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Gulv med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.
Årsak:	Ingen årsak utover at badet er eldre i forhold til forventet levetid.
Konsekvens:	Alderen medfører en forhøyet risiko for lekkasjer, som kan medføre fuktskader.

Er det synlig membran i sluket
Sluket er av en type hvor man ikke kan se om det er membran eller ikke

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene
Nei, innenfor normal standard.

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet
Ja

Bad - *Vegger i våtrom* TG 2

På dette punktet undersøkes følgende:
- Se etter riss og sprekker i fuger og fliser.
- Undersøke skjøter og underkant av plater
- Høre etter bom (hulrom) under fliser
- Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter. (se etter sopp, misfarging, svelling/avflassing på vegger, vinduer, himling, etc.)
- Se etter spor etter skadedyr.
- Se om det er vindu eller dør i våtsone, og vurdere om materialet er egnet

Beskrivelse:	Flislagte veggoverflater.
Vurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Gulv med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.
Årsak:	Ingen årsak utover at badet er eldre i forhold til forventet levetid.

Er det registrert bom/løse fliser
Nei, innenfor normal standard.

Er det synlige utette rørgjennomføringer i våtsoner
Nei

Bad - *Himlingsoverflate bad* TG 1

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater.

Bad - *Sanitærutstyr bad*	TG 2
Beskrivelse:	Dusj med fast felt og hengslet dør i herdet glass, servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Vurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.
Årsak:	Ingen årsak utover normal slitasje alders- og bruksslitasje.
Konsekvens:	Dersom utstyret er av eldre dato, og/eller har slitasje, kan konsekvensen være at utstyret slutter å fungere som tiltenkt, og det kan oppstå lekkasjer fra installasjonene.

Bad - *Fast inventar bad*	TG 2
Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap glatte fronter.
Vurdering:	Innredningen har fuktskader/svelling.
Årsak:	Årsaken til avviket er vannpåkjenning etter dusjing eller søl fra servanten.
Konsekvens:	Konsekvensen av avviket er at innredningen kan få ytterligere skader, slik at den ikke lenger har tiltenkt funksjon.

Bad - *Hulltaking bad*	TG 0
Beskrivelse:	Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra stue mot dusj. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill.
Vurdering:	Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Er det påvist fukt i forbindelse med hulltakingen
Nei, under 15 %

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom
Ja

Tekniske anlegg

Elektriske anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Beskrivelse:	Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter, montert i entréen. Anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Varmekabler i gulvstøp i badet. - Det er ikke fremvist dokumentasjon på gjennomført el-tilsyn.
Vurdering:	Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg. For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet er ikke samsvarserklæring for anlegget fremvist. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Er det kursfortegnelse
Ja

Er antall sikringer er i samsvar med kursfortegnelsen
Ja

Løser sikringene ofte ut
Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget
Nei

Brannvarsling

Beskrivelse:	Felles brannvarslingsanlegg. Brannslukerapparat plassert i leiligheten.
Vurdering:	Det er registrert at pulverapparat med produksjonsår 2006. Brannslokkingsapparatet har oppnådd høy alder, og det foreligger ingen dokumentasjon på utført periodisk kontroll eller service. Det kan derfor ikke legges til grunn at apparatet har tilfredsstillende funksjon ved en eventuell brann.

Varme, ventilasjons, sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varme, ventilasjons, sanitær - *Vann- og avløpsrør*

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer. Fordelerskap for rør i rør anlegget er montert i bod, dreneringsrør fra fordelerskap til våtrom.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.

Hovedstoppekran er lokalisert i fordelerskapet.

Er hovedstoppekran/kraner funksjonstestet
Ja, det er testet og funnet i orden

Er vanntrykket funksjonstestet?
Testet og funnet i orden

Varme, ventilasjons, sanitær - *Ventilasjon*

TG 2

Beskrivelse:	Balansert ventilasjonsanlegg er montert med avtrekk i bad og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom.
Vurdering:	Det er registrert begrenset avtrekk fra ventilator over kjøkkenbenken. Redusert avtrekksevne kan medføre dårligere fjerning av matos og fukt, noe som kan gi økt belastning på inneluften og tilgrensende overflater.
Årsak:	Årsaken kan være tilsmusset filter, redusert kapasitet i ventilatoren eller begrensninger i avtrekkskanalen.
Konsekvens:	Det anbefales å rengjøre eller skifte filter, kontrollere ventilatorens funksjon og undersøke avtrekkskanalen for eventuelle hindringer. Dersom forholdet vedvarer, bør ventilatoren og avtrekkssystemet kontrolleres av fagkyndig.

Hva slags ventilasjon er det i boligen
Balansert ventilasjonsanlegg

Er det benyttet papir eller lignende for å undersøke om det er trekk i ventiler
Ja, det er testet og funnet noe svakt

Varme, ventilasjons, sanitær - *Vannbåren varme* TG 1

Det anbefales at vannbårne varmeanlegg har jevnlig service fra fagperson, selv om dette ikke er påkrevet i boliger.

Beskrivelse:	Vannbåren varme tilknyttet radiator under vindu i stue/kjøkken.
Vurdering:	Anlegget er vurdert ut ifra alder, og enkle observasjoner i forbindelse med radiator og reguleringsventil.

Varme, ventilasjons, sanitær - *Sanitærutstyr bod* TG 2

Beskrivelse:	Opplegg for vaskemaskin, montert i bod.
Vurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.
Årsak:	Ingen årsak utover normal slitasje alders- og bruksslitasje.
Konsekvens:	Dersom utstyret er av eldre dato, og/eller har slitasje, kan konsekvensen være at utstyret slutter å fungere som tiltenkt, og det kan oppstå lekkasjer fra installasjonene.

Bygningsdeler generelt

Vinduer og ytterdører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for
justering med jevne mellomrom

Vinduer og ytterdører - *Vinduer* TG 1

Stue/kjøkken

Beskrivelse:	Vindu med tolags isolerglass, produsert 2023, montert i stue/kjøkken.

Er noen av vinduene synlig punktert
Nei

Er det synlig råte i vinduer
Nei

Vinduer og ytterdører - *Vinduer*
Mesanin

TG 2

Beskrivelse:	Overlysvindu/takvindu med isolerglass, fra ombyggingsåret.
Vurdering:	Vinduet på mesaninen er av eldre dato i forhold til forventet levetid og det har registert slitasje på karm.
Årsak:	Årsaken er normal aldring og normal slitasje.
Konsekvens:	Vinduet har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc.

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører*

TG 1

Beskrivelse: Entredør i brannklasse EI 30 med 40 db lydmotstand, datert 2017.

Er dørene funksjonstestet under befaringen
Ja

Kjøkkeninnredning

TG 1

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Vurdering:	Kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato, men fremstår velholdt og er av den grunn vurdert til tilstandsgrad 1.

Hvilket år er kjøkkeninnredningen montert
2006

Hvilken produsent er kjøkkenet
HTH

Har det blitt målt med fuktindikator i innredningen under kummen
Ja, og det ble ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Kjøkkeninnredning - *Hvitevarer kjøkken*

TG 2

Beskrivelse:	Stekeovn og keramisk topp er integrert i innredningen. Ventilator over koketopp.
Vurdering:	Tg 2 er gitt på hvitevarene da disse har kortere levetid enn selve kjøkkeninnredningen.
Årsak:	Ingen direkte årsak.
Konsekvens:	Hvitevarer har generelt kortere levetid enn kjøkkeninnredningen forøvrig. Dette medfører en risiko for at hvitevarer kan slutte å fungere. Generelt må det påregnes at hvitevarer skiftes ut etter 10-20 år.

Etasjeskiller

TG 1

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Beskrivelse:	Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue/kjøkken, entré og mesanin.
Vurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde.

Gulvoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett. Flislagte overflater i boden.
Vurdering:	Overflater har normal slitasje som inkluderer enkelte riper og merker.

Veggoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater

Himlingsoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater.

Himlingshøyde målt under befaringen
2.44 m.

Hvilket/hvilke rom ble det målt i
stue/kjøkken

Innvendige dører

TG 1

Beskrivelse:	Glatte innvendige dører.
Vurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.

Fast inventar

TG 1

Beskrivelse:	Garderobeskap med glatte fronter, montert på mesanin.

Andre forhold uten tilstandsvurdering

Lovlighet

Beskrivelse:	Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning. Tegninger datert 07.07.2005

Dokumentasjon

Ordrett fra "tryggere bolighandel":
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Beskrivelse:	Dokumentasjon er ikke fremvist for arbeider med dokumentasjonskrav de siste fem årene, som tidligere er nevnt under oppsummering i konklusjonen.

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling.
Det anbefales på generelt grunnlag å utføre radonmåling, dersom dette ikke allerede er gjort. I utleieboliger er det krav om radonmåling.
Radonmåling kan gjøres selv, eller ved en innleid profesjonell aktør.

Beskrivelse:	Det er ikke kjent om det er utført radonmåling.
Vurdering:	Boligen ligger fra og med 3. etasje over bakkenivå. I henhold til strålevernforskriften er det derfor ikke krav om radonmåling eller radonreduserende tiltak.

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Egenerklæring	10-07-2026		Mottatt
Eier	07-07-2026	Eier var tilstede under befaringen og ga opplysninger	
Godkjente plantegninger	06-07-2026		Innhentet
El. tilsyn			Ikke mottatt

Forutsetninger

Tilstandsrapport
RAPPORTENS FORUTSETNINGER — Tilstandsrapport bolig (NS 3600:2025)

Rapportens art og omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og tilfredsstiller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), sist endret 16. desember 2025. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand på befaringstidspunktet og er ment som informasjonsgrunnlag ved omsetning av bolig.

Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak, konsekvens og anbefalt tiltak for avvik med TG2 eller TG3. For bygningsdeler med TG3 angis estimert utbedringskostnad, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22.

Tyder AS er ikke ansvarlig dersom eier har holdt tilbake informasjon, gitt uriktig eller misvisende informasjon om feil og mangler.

Mandatavgrensning

Rapportens omfang følger kravene i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, og omfatter de rom og bygningsdeler som standarden og forskriften krever undersøkt. Bygningsdeler eller forhold som ikke er eksplisitt omfattet av mandatet eller standarden, er ikke vurdert, og det kan ikke utledes noen konklusjon om slike forhold fra rapportens innhold. Dersom rapporten ikke omtaler en bestemt bygningsdel eller et bestemt forhold, innebærer dette ikke at forholdet er vurdert som tilfredsstillende. Tyder AS påtar seg intet ansvar for forhold som faller utenfor mandatet.

Undersøkelsesnivå og metode

Undersøkelsene er basert på det som er visuelt observerbart, jf. forskrift til avhendingslova § 2-1. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjoner ut over hulltak i henhold til forskriftens krav, og det er ikke utført destruktive undersøkelser med mindre annet fremgår av rapporten.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler eller eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon angis med TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt).

Bærekraft og klimarobusthet

Bærekraftsvurderinger er innarbeidet i kriteriene for tilstandsgrad iht. NS 3600:2025. Rapporten kan inneholde veiledende vurdering av boligens klimarobusthet og boligens positive kvaliteter der dette er relevant.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet i tråd med NS 3600:2025. Dette omfatter blant annet ulovlige forhold, avvik fra gjeldende regelverk, fare for personskade og helsefarlige stoffer.

Dokumentasjon

Selger/oppdragsgiver plikter å fremlegge tilgjengelig dokumentasjon om boligen i henhold til oversikten i NS 3600:2025, herunder tegninger, ferdigattest/brukstillatelse, FDV-dokumentasjon, dokumentasjon på membran og utførelse av våtrom, og opplysninger om utførte arbeider, skader og vedlikehold. Rapporten baseres delvis på opplysninger fra selger; Tyder AS er ikke ansvarlig for uriktige eller ufullstendige opplysninger gitt av selger. I tilfeller hvor disse dokumentene ikke foreligger kommenteres det i rapporten.

Gyldighet og bortfall av ansvar

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år regnet fra det tidspunkt kjøperen binder seg til kjøpet, jf. forskrift til avhendingslova § 1-5. Etter utløp av gyldighetsperioden kan rapporten ikke påberopes som grunnlag for krav mot Tyder AS, og ethvert ansvar for rapportens innhold bortfaller i sin helhet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-7 eller kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Kjøperen anses å kjenne til omstendigheter som tydelig fremgår av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd.

Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette må gjøres før rapporten anvendes eller tas i bruk.

Ansvarsbegrensning

Tyder AS' erstatningsansvar for feil eller mangler i rapporten er begrenset som følger: Ved alminnelig uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til det dobbelte av honorarets størrelse for det aktuelle oppdraget. Ved grov uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til gjeldende forsikringssum under Tyder AS' profesjonsansvarsforsikring på skadetidspunktet.

Undersøkelse av kjøper

Potensiell kjøper av boligen må sette seg nøye inn i tilstandsrapporten og gjøre egne undersøkelser på eiendommen før det avtales kjøp.

Kjøper må være oppmerksom på at tilstandsrapporten ikke erstatter egen undersøkelsesplikt, og at kjøperen etter avhendingslova § 3-10 anses å kjenne til forhold som fremgår av rapporten.

Erfaring- og kompetansekrav

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder og kravene til kompetanse og uavhengighet i NS 3600:2025. Takstmannen skal opptre uavhengig og uten egeninteresse i handelen.

Rettigheter

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for. Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS. Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sindre Espejord	9578-5998-4-795163	2026-07-10 09:48:13

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
10. juli 2026

Oppdragsnummer
14-0691/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Prinsens gate 8, 0152 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Sindre Torben Espejord

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. august 2007

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Gjennom sameiet
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utskiftning av vinduer i 2023 av Bykle Vindu.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

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

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 14-0691/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Sindre Espejord	**2026-07-10**

Identifikasjon

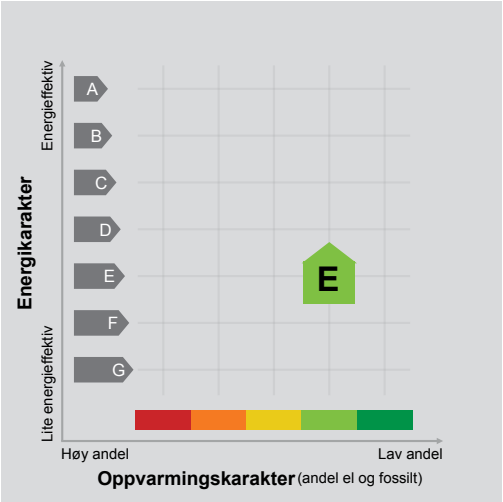
Sindre Espejord

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Prinsens gate 8
Postnummer	0152
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	207
Bruksnummer	39
Seksjonsnummer	117
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80466668
Bruksenhetsnummer	H0522
Merkenummer	Energiattest-2025-229742
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1915
Bygningsmateriale:	
BRA:	32
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Prinsens gate 8	80466668	H0522	117	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1915

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	27 m²
Areal tak	26 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	3 m²
Oppvarmet BRA	32 m²
Totalt BRA	32 m²
Oppvarmet luftvolum	140 m³
U-verdi for yttervegger	0,40 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	10,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	391,8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	70 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	70 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,73 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,29
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,20
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,80
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,71
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,80
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	22.10.2018

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.01
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	91,3 kWh/år
Ventilasjonsvarme	11,4 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,5 kWh/år
Pumper	1,9 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	173,8 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6 865 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	214,52 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5 543 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	214,52 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	6 865 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 756 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	4 109 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6 865 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	41,5 %

Protokoll til årsmøte 2026 for QUADRATUREN EIERSEKSJONSSAMEIE

Organisasjonsnummer: 989976478
Møtet ble avholdt 30. april kl. 17:00, i Tollbugata 13, i 3, etasje, i fellesarealet ved siden av leilighet 315. .

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Christoffer Hoff er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt. Totalt 227 stemmeberettigede, inkludert fullmakter.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Helge Hay er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 650 000,-.
For mer informasjon vennligst se punkt om styrets arbeid.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 650 000,-.

✓ **Vedtatt.**

7. Endring av husordensreglene, punkt 10.1

Fremmet av: Helder Fernandes, seksjonseier/styremedlem

«Endring av punkt 10.1 i husordensreglene (gmail).
Styret har siden 2006 benyttet e-postadressen quadraturen@gmail.com
For å imøtekomme GDPR-regelverket, må e-postadressen knyttes til sameiets domene quadraturen.no og mulighetene som en såkalt Google Workspace konto sikrer. En slik konto ble opprettet i august 2025, men kunne ikke aktiveres med den nye e-postadressen styret@quadraturen.no, siden bruk av e-postadressen quadraturen@gmail.com er regulert i husordensreglene.

Forslag til endring av husordensregel:
Tekstformuleringen i punkt 10.1: «*Styret kan kontaktes via e-post, på quadraturen@gmail.com*», endres til **«Styret kan kontaktes via e-post, på styret@quadraturen.no»**.

Styrets innstilling
Endringen er nødvendig for å imøtekomme GDPR. Styret anbefaler at forslaget vedtas.

Forslag til vedtak:
Årsmøte godkjenner de foreslått endring av husordensreglene.

✓ **Vedtatt.**

8. Endring av vedtekter og husordensregler - Forsikringsdekning

Fremmet av: Helder Fernandes, seksjonseier/styremedlem

Siste avsnitt i paragraf 7 i vedtektene, og punkt 4.8 i husordensreglene, om bruk av sameiets forsikring ved skader, foreslås endret:

Nåværende tekst:

«*Sameiets forsikring dekker eventuelle skader som måtte oppstå ved forsikringsobjektet. Dersom skader skyldes uaktsomhet eller selvpåført skade av seksjonseier (f.eks sitte på radiator, skader som følge av ikke lukkede dører, vinduer, takvinduer, overvanning av blomster, husdyrskader, lekkasjer, fra brune- og hvitevarer, akvarium, uautoriserte tilkoblinger mm) vil sameiets til enhver tid gjeldene egenandel bli krevet dekket*

av seksjonseier. Det samme gjelder eventuell forkortning i erstatningssum pga. ovennevnte årsaker, samt eventuelt manglende vedlikehold.»

Foreslått endring av ovennevnte avsnitt (teksten endres til):

«Sameiets forsikring dekker eventuelle skader som måtte oppstå ved forsikringsobjektet. Skader som skyldes uaktsomhet eller selvpåført skade av seksjonseier (f.eks sitte på radiator, skader som følge av ikke lukkede dører, vinduer, takvinduer, overvanning av blomster, husdyrskader, lekkasjer, fra brune- og hvitevarer, akvarium, uautoriserte tilkoblinger med mer), dekkes i utgangspunktet ikke. Hvis forsikringsselskapet godtar at sameiets forsikring benyttes, kan forsikringsselskapet likevel foreta forkortning i erstatningssum i oppgjøret dersom forsikringsselskapet mener at skaden kunne ha vært unngått, eller oppsto delvis som følge av manglende vedlikehold eller uaktsomhet. Hvis sameiets forsikring benyttes, vil sameiets til enhver tid gjeldende egenandel bli krevet dekket av seksjonseier.»

Bakgrunn:
Styret har ved flere anledninger blitt fremlagt skadesaker som har medført diskusjon og uenighet i forhold til ansvarsdekning. Dette har typisk vært skader som følge av vannlekkasjer fra kjøkken og bad, eller feil ved elektrisk anlegg i seksjoner. For å unngå disse diskusjonene og uenigheter om hvordan vedtektene/husordensreglene skal tolkes, har Styret bedt sameiets advokat om å tydeliggjøre ordlyden. Forslaget er i tråd med advokatens anbefaling.

Styrets innstilling
Forsikringssaker er generelt tid- og ressurskrevende for alle de involverte partene, spesielt når uenigheter oppstår ifm tolkning av vedtektene/husordensreglene. Styret ser et klart behov for å tydeliggjøre definisjon av ansvarsforhold i vedtektene/husordensreglene, slik at man i større grad unngår unødvendige uenigheter i fremtiden.

Styret anbefaler å stemme FOR forslaget. Forslaget krever 2/3 flertall (vedtektene) og enkelt flertall (husordensreglene). Styret foreslår at dette stemmes samlet.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøte godkjenner den foreslåtte endringen både i vedtekter og i husordensreglene.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Fasadebelysning

Fremmet av: Seksjonseier Wolfgang Sabella

«Dette er noe som forårsaker kostnader både p.g.a. vedlikehold og energiforbruk. Den har ingen praktisk nytte for beboere og forbipasserende siden Oslo kommune belyser gatene rundt Quadraturen tilstrekkelig. Med hensyn til høye strømpriser og miljø er den overdådige belysningen et dårlig signalement og bør derfor slåes av inntil videre. Midlene bør heller brukes til vitale deler av infrastrukturen som f.eks. vedlikehold av heisene.

Styrets innstilling

Styrets kommentarer
Bakgrunns informasjon om strømkostnadene:

Energibesparende tiltak er noe styret hele tiden strever etter å oppnå. Strømkostnadene sto for mellom 6%-7% av de totale driftskostnadene i sameiet for 8-9 år siden, selv da med lavere gjennomsnittlige strømpriser.

Strømkostnadene representerte 3,65% av de totale driftskostnadene i 2024 og 3,11% i 2025. Til tross for utslagene som de kraftige svingningene i strømprisene kan gi fra år til år, er det trygt å anta at strømkostnadene

representerer i gjennomsnitt ca. 3,5% av driftsutgiftene de siste årene, dvs, mellom kr 430 000 og 490 000 pr år.

Blant strømbesparende tiltak de siste årene kan det nevnes: Utskifting til leddpærer i korridorene og fasaden, effektivisering av fellesvaskeriet (avvikling av 1 av 2 vaskerier og nye mer energieffektive maskiner), avslåing av vegglampene i korridorene, tidsstyrt belysning i svalgangene, og manuell styring av fasadebelysning (disse slåes av i sommermånedene), har ført til en betydelig reduksjon av strømkostnadene.

Fasadebelysningen ble slått helt av i 2022 og 2023, som følge av en kombinasjon av strømbesparelses tiltak, og en del lyskastere som hadde gått gradvis i stykker. I denne perioden, fikk styret mange tilbakemeldinger om at det var ønskelig å få fasadebelysning tilbake. Styret opplevde også flere tilfeller av hærverk/graffiti mot fasaden.

I forbindelse med vindusprosjektet, ble alle lyskasterne på fasaden byttet ut fra halogen til «superledd», da lyset i disse nye spotene forsterkes med speilreflektorer og prismer. Dette gjør at effekten blir forsterket mange ganger, mens forbruket holdes på et lavt nivå.

Boligdelens andel av fasadebelysning var på kr 9 590,90 i 2024, og kr 10 378,48 i 2025, dvs. ca 17 900 kwt pr år. Dette tilsvarer ca. kr 965 pr. måned for hele boligdelen, fordelt på 211 leiligheter.

Styrets innstilling:
Styret har stor forståelse for dette forslaget, men mener likevel at besparelsen blir såpass liten at den ikke kan oppveie mot den relativt lave kostnaden med å ha en belyst fasaden. Bygningens kvaliteter fremheves av fasadebelysningen, og bidrar også til å gjøre fortauene utenfor bygningen mer opplyste og tryggere for beboerne. Både bolig- og næringsdelen har interesse av å profilere bygningen og lokalene på gateplan.

Styret anbefaler å stemme i **MOT** forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> ✕ **Ikke vedtatt.**

10. Renholdsrutiner

Fremmet av: Seksjonseier Salvatore Palmeri

- Styret bes om å vurdere om det er behov for økt renholds frekvens i inngangspartiet i Tollbugata 13, og eventuelt iverksette nødvendige tiltak innenfor gjeldende avtaler og budsjetter. Dette er det mest brukte inngangspartiet, og erfaringen de siste månedene er at belastningen her er betydelig større enn i de øvrige fellesområdene.

Styrets innstilling

Styrets kommentar
Pdd, vaskes alle fellesarealer hver 14. dag. Fellesarealene vaskes som regel mandag og tirsdag. Ved sykdom kan vaskebyrået måtte velge en annen dag i den aktuelle uken.

Styret ønsker også å gi bedre informasjon om vaskerutiner. Styret vil derfor gå i dialog med vaskebyrået om å henge opp vaskelister i hver etasje, der renholdspersonalet kvitterer for utført vask med dato og tidspunkt. På denne måten, får beboere lett tilgjengelig informasjon om når det ble vasket, og kan kontakte styret hvis det skulle vise seg at et område ble «glemt» vasket.

Frekvens på gulvvask og bytting av matter

Styret har tidligere vurdert behovet for gulvvask og bytting av matter, spesielt i enkelte perioder når det er mye slaps og snø ute. Punktvis har det vært bestilt ekstra vask, men det er svært vanskelig å forutse når slikt vær kommer. Gulvvask og matteleveringen er dessverre ikke tjenester som vi lett slå av og på i forhold til værholdene ute på gaten.

Styret har derfor innhentet tilbud om å doble frekvensen på disse to tjenestene, og har innhentet priser for dette:

- Å øke mattelevering fra 2 til 4 ganger pr måned vil medføre en kostnadsøkning på kr 22 000 pr vinterhalvåret.

- Å øke gulvvask fra 2 til 4 ganger pr måned vil medføre en kostnadsøkning på kr 80 000 pr vinterhalvår.

Styrets innstilling:
Styret støtter forslaget om å øke frekvensen på gulvvask og bytting av matter fra 2 ganger pr måned til hver uke i vinterhalvåret.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøte godkjenner å øke frekvensen på gulvvask og bytting av matter til en gang i uken om vinterhalvåret.
>
> ✓ **Vedtatt.**

11. Vedtektsendring Paragraf 4 Rett til bruk

Fremmet av: Trude-Silje Soltvedt, seksjonseier/styremedlem

6.ledd endres, fjerne noe tekst og stå igjen med følgende:
«Takterrassene skal kun benyttes av boligseksjonene.»

Styrets innstilling

Styrets kommentar:
Teksten endres fra «Takterrassene skal kun benyttes av boligseksjonene, etter at utbyggingen er fullført», til «Takterrassene skal kun benyttes av boligseksjonene»

Styret anser endringen som nødvendig konsekvens av ferdigstillelse av bygget.

Styrets innstilling:
Styret anbefaler at forslaget vedtas.

> **Forslag til vedtak:**
> Årmøte godkjenner foreslåtte vedtektsendring.
>
> ✓ **Vedtatt.**

12. Fjerning av dobbeltoppført punkt i husordensreglene

Fremmet av: Trude-Silje Soltvedt, seksjonseier/styremedlem

«Pkt.8.7 Fjernes da denne er duplikasjon på pkt.8.6»

Styrets innstilling

Styrets kommentar:

Punkt 8.6 og 8.7 har samme ordlyd og er et feilaktig duplikat, og punkt 8.7. fjernes:

8.6. Det er forbudt med hund og katt m.m. på takterrassene, uansett grunn og tid på døgnet. Takterrassene er dermed husdyrfrie soner av hensyn til beboere med allergi eller redsel for hund/katt m.m.. Kun offisielt godkjent førerhund er tillatt, og eieren må kunne vise akkrediteringen.

8.7. Det er forbudt med hund og katt m.m. på takterrassene, uansett grunn og tid på døgnet. Takterrassene er dermed husdyrfrisoner av hensyn til beboer med allergi eller redsel for hund/katt m.m.. Kun offisielt godkjent førerhund er tillatt, og eieren må kunne vise akkrediteringen.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at forslaget vedtas.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøte godkjenner foreslått endring i husordensreglene.
>
> ✓ **Vedtatt.**

13. Tildekning av heis

Fremmet av: Seksjonseier Dag Arne Kristiansen

«Ved oppussing og frakt av større ting i heisene, plikter eierne å dekke til glass og vegger for å hindre skader og forsøpling av heisene».

Argumentasjon; da vi ikke har egne service-heiser, er det stor slitasje på våre heiser. Særlig i forbindelse med flytting og oppussing. Dette forringer vårt bomiljø, og kan løses ved at det stilles klare krav til de ansvarlige. På sikt vil dette også ha en økonomisk gevinst ved at levetiden på heisene forlenges.

Styrets innstilling

Styrets kommentar:

Styret støtter argumentasjon til forslaget, og ser med fordel at dette tas inn som et nytt punkt i husordensreglene (punkt 5.13, Fellesarealer).

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at forslaget vedtas.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøte godkjenner forslaget og tar inn følgende som nytt punkt 5.13 i husordensreglene: Ved oppussing, flytting eller transport av større gjenstander i heisene plikter seksjonseier å sørge for tilstrekkelig tildekking av vegger, glassflater og øvrige overflater, slik at skader og tilgrising av heisene unngås.
>
> ✓ **Vedtatt.**

14. Sameiets kommunikasjonskanal

Fremmet av: Trude-Silje Soltvedt, seksjonseier/styremedlem

«For å vurdere hvordan sameierne best får tilgang til informasjon, bør det i tillegg det kommende styreåret forsøkes bruk av Obos sin Vibbofunksjonalitet parallelt som kommunikasjonkanal. Slik kan sameierne ta reelle

valg neste årsmøte av hvilken "plattform" som fungerer best og ønskes videreført. (Legger ved fordeler og ulemper med de ulike plattformene).

INFORMASJONSGRUNNLAG
Valget mellom en egen hjemmeside og/eller Vibbo (OBOS sin plattform for sameier/borettslag) avhenger av sameiets behov for funksjonalitet, budsjett og teknisk kompetanse. Vibbo er ofte integrert med forretningsfører, mens en egen nettside gir full frihet.

Her er en oversikt over fordeler og ulemper:

Vibbo (OBOS/Forretningsfører-integrert løsning)
Fordeler:
• Integrert med forretningsfører: Automatisk oppdatering av beboerlister, felleskostnader, og dokumenter.
• Enkelt i bruk: Krever ingen teknisk kompetanse å sette opp.
• Sikkerhet: Alltid oppdatert og sikker løsning (GDPR-kompatibel).
• Funksjonalitet: Innebygd funksjon for å bestille nøkler, melde feil, og dele info til beboere.
• Digitalt årsmøte: Mulighet for digitale årsmøter og avstemninger.

Ulemper:
• Kostnad: Kan ha månedlige kostnader, ofte inkludert i forretningsføreravtalen.
• Begrenset tilpasning: Lite fleksibelt design og begrenset funksjonalitet utover det Vibbo tilbyr.
• Leverandøravhengig: Dere er låst til plattformen til Vibbo/OBOS.

Egen Hjemmeside (f.eks. WordPress, Wix)
Fordeler:
• Full fleksibilitet: Dere kan designe og strukturere siden akkurat slik dere ønsker.
• Fullt eierskap: Dere eier domenet og innholdet 100%.
• Skreddersøm: Mulighet til å integrere skreddersydde funksjoner som passer unike behov i sameiet.
• Potensielt billigere: Kan være billigere hvis man gjør jobben selv, men vedlikehold krever tid.

Ulemper:
• Krever teknisk vedlikehold: Dere må selv sørge for oppdateringer, sikkerhet og GDPR-samsvar.
• Tidkrevende: Krever dugnadsinnsats for å sette opp og drifte.
• Ikke integrert: Informasjon om felleskostnader, nøkler, og beboerlister må oppdateres manuelt og synkroniseres med forretningsfører.

Oppsummering
• Velg Vibbo hvis dere ønsker en enkel, trygg, og vedlikeholdsfri løsning, og spesielt hvis dere allerede bruker OBOS som forretningsfører.
• Velg egen hjemmeside hvis dere har teknisk kompetanse i styret, ønsker full designfrihet, og har behov for en side som er mer "utadvent" enn en intern beboerportal.

Valget mellom en egenutviklet hjemmeside og Vibbo (fra OBOS) for et sameie avhenger av behovet for skreddersøm kontra ferdige, forvaltningsintegrerte løsninger. Vibbo tilbyr en "alt-i-ett"-løsning som forenkler hverdagen for styret, spesielt hvis de allerede forvaltes av OBOS. En egen hjemmeside gir full frihet, men krever mer vedlikehold og teknisk kompetanse.

Her er en oversikt over fordelene og ulempene:

Vibbo (OBOS-tjeneste)
Vibbo fungerer som en digital oppslagstavle og informasjonskanal for beboere i borettslag og sameier.

Fordeler:
• Integrasjon: Er sømløst integrert med OBOS Eiendomsforvaltning, noe som automatisk oppdaterer beboerlister og sikrer at informasjonen er korrekt.
• Enkelhet: Krever ingen teknisk kompetanse for oppsett eller drift. Det er "plug and play".
• Kommunikasjon: Gjør det lett for styret å sende meldinger (SMS/e-post) og publisere nyheter om dugnad, felleskostnader, og vedlikehold.
• Funksjonalitet: Inneholder funksjoner for oppslag, dokumentarkiv (vedtekter, reglement), og oversikt over felleskostnader.
• Tilgjengelighet: Fungerer godt både på web og som app.

Ulemper:
• Låst til forvalter: Tjenesten er primært designet for, og fungerer best for, sameier som er forvaltet av OBOS.
• Begrenset tilpasning: Utseende og funksjonalitet er standardisert, noe som gir mindre mulighet for å skreddersy designet til sameiets unike identitet.
• Avhengighet: Sameiet blir avhengig av OBOS sin plattformutvikling.

Egen Hjemmeside (f.eks. WordPress, Wix)
Dette innebærer å bygge en nettside fra bunnen av, eller bruke en malbasert tjeneste.

Fordeler:
• Full kontroll: Styret bestemmer selv struktur, design, funksjonalitet og innhold uten begrensninger.
• Uavhengighet: Ikke bundet til én spesifikk forretningsfører eller forvaltningstjeneste.
• Skreddersøm: Kan skreddersys for spesielle behov (f.eks. booking av fellesområder, elbillading, integrasjon mot unike interne systemer).

Ulemper:
• Vedlikeholdskrevende: Krever at noen i styret har tid og kunnskap til å oppdatere innhold, sikkerhetsoppdateringer og teknisk vedlikehold.
• Kostnader: Kan bli kostbart dersom man leier profesjonelle til å utvikle og vedlikeholde siden.
• Ingen automatisk kobling: Eierlister og økonomisk informasjon må oppdateres manuelt, noe som øker risikoen for utdatert informasjon (kontra Vibbo).

Oppsummering – Hva bør dere velge?

Funksjon	Vibbo (OBOS)	Egen Hjemmeside
Oppsett	Svært enkelt/Automatisert	Krever teknisk innsats
Vedlikehold	Lavt (OBOS tar ansvar)	Høyt(styret/ITansvarlig)
Design	Standardisert	Fullt tilpasningsdyktig
Passer for	De fleste OBOS-sameier	Sameier med unike behov
Integrasjon	Integrert med forretningsfører	Krever manuell oppdatering

Konklusjon: Hvis sameiet er forvaltet av OBOS, er **Vibbo** den enkleste og mest effektive løsningen for de fleste. Hvis sameiet har behov for en unik profil, skreddersydde funksjoner, eller ikke ønsker å være låst til en forvalter, er **egen hjemmeside** det beste valget, forutsatt at man har ressursene til å vedlikeholde den.

Styrets innstilling

Styrets kommentar:

Sameiets webside www.quadraturen.no har siden sameiet ble opprettet i 2006, vært hoved kommunikasjonskanal i sameiet. Websiden gir omfattende informasjon til både seksjonseiere, leietakere, og eksterne aktører og leverandører.

Det legges ut jevnlig informasjon som har et stort nedslagsfelt både i Norge og i utlandet. En betydelig del av nettrafikken, 19,4% i 2025, skjer fra utlandet, hovedsakelig fra USA, Tyskland, Storbritannia, og andre nordiske land. Dette er nesten en dobling sammenlignet med 2024 og kan muligens forklares med økt interesse for vårt sentralt beliggenhet knyttet til Airbnb og andre plattformer for korttidsutleie.

Flere seksjonseiere bor i utlandet, og websiden er den enkleste måten til å følge med hva som skjer i sameiet, da det ikke er avhengig av en påloggingsløsning.

Websiden er også godt integrert med ca. 15 skjemaer for bestilling av diverse tjenester og leveranser, og ifm undersøkelser blant seksjonseiere ved behov. Disse bestillingsskjemaene (for eks. nøkkelbrikker, vaskebrikker, parsellhager, MC-parkering, nødboder, innmelding av feil, callinganlegg og callinganlegg ifm visninger, treningsstudio, oppslag om plassering av strømskap i korridorene, etc) er blant annet integrert med dagens betalingsløsning til Paypal, og fungerer optimalt.

Websiden er også en viktig kommunikasjonskanal for leietakere i næringsarealer. Mange av disse er ikke Vibbo-tilknyttet.

Dagens kommunikasjonskanal når bredt og raskt. Plattformen er enkel og effektiv, og når alle uten behov for innlogging med BankID, eller forhåndsregistrering hos Vibbo. Dette er spesielt viktig for næringslokalene, leietakere, leverandører, seksjonseiere i utlandet og korttidsgjester. For disse vil en Vibbo-løsning være en begrensning sett i forhold til nåværende www.quadraturen.no. Dette gjør at vår eksisterende webside er mer tilpasset vårt sameiets behov, er mer utadvendt og mer åpen enn en en typisk beboerportal-løsning som Vibbo.

Dagens websideløsning er lett å administrere og det er ikke behov for konsulentbistand eller særskilt teknisk kompetanse for oppsett og drift. Det gjøres av styret selv. Hele websideløsningen kostet sameiet kr 2826 kroner i 2025. Styret har i alle år fått svært gode tilbakemeldinger på sameiets webside, og vi får ofte tilbakemeldinger der beboere takker styret for god og omfattende informasjon på websidene, og raskt svar og oppfølging.

Styret benytter også plattformen «Styrerommet» fra OBOS, som database for innhenting av eierlister, felleskostnader, sameiets regnskap, betaling av regninger, og annen relevant dokumentasjon. Dagens webløsning trenger derfor ingen direkte integrasjon mot Styrerommet-plattformen fra OBOS.

Styret anser det som meningsløst å opprette en helt ny kommunikasjonskanal, parallelt til dagens kommunikasjonskanal, dvs å drifte begge løsningene samtidig (www.quadraturen.no og nettløsning fra Vibbo). Dagens kommunikasjonskanal har fungert svært godt i alle år, og er svært tilpasningsdyktig for å ivareta sameiets behov i framtiden uten behov for ekstern konsulentbistand. Etablering av en ny kommunikasjonskanal vil by på utfordringer og unødvendig bruk av tid og ressurser. All informasjon og skjemaene som formidles må legges ut samtidig på begge kanalene, og det vil komplisere hele informasjonsflyten mellom styret, sameierne og øvrige brukerne. Det vil også by på utfordringer for ikke-registrerte beboere. Det vil være vanskelig å kvalitetssikre en slik dobbel løsning, og feil vil lettere kunne skje.

Quadraturen er et stort sameie med store utfordringer på flere områder. Styret har problemer med å forstå det å arbeide med en parallell kommunikasjonskanal bør plutselig stå sentralt blant styrets mange viktige oppgaver, da det er andre mer krevende utfordringer til enhver tid, så som fortløpende vedlikeholdsbehov, rehabiliteringsbehov og øvrig forvaltning av bygningen og maskinpark.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at forslaget avvises.

> **Forslag til vedtak:**

❌ **Ikke vedtatt.**

15. Valg av nye korridorfarger

Til tross for 6 møter og grundige diskusjoner, har ikke beboerkomiteen hatt tilstrekkelig tid til å presentere et ferdig forslag for årsmøtet. Komiteen har jobbet med vurdering av forskjellige forslag til farger/materialvalg, og innhentet prisoverslag fra malerfirmaer.

Styrets innstilling
Styret foreslår at årsmøtet gir styret fullmakt til å jobbe videre med saken sammen med beboerkomitéen. Etter at Beboerkomiteen kommer frem til en konklusjon, sender komiteen inn de alternativene og anbefalingene til Styret, som til slutt velger den endelige løsningen.

Forslag til vedtak:
Årsmøte godkjenner styret sin innstilling.

✔ **Vedtatt.**

16. Valg av tillitsvalgte

Sameiet skal ha et styre som skal består av en leder og 4 styremedlemmer, evt. med varamedlemmer.

Næringsseksjonene skal hvis de ikke har et medlem i styret utpeke en kontaktperson som representer dem i felles anliggender.

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 sameiermøtet.

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

Valgkomiteens innstilling ligger vedlagt.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Mathilde Hagen Engebretsen
Helder Fernandes
Ann Kristin Møsth Wang

Følgende stilte til valg:
Mathilde Hagen Engebretsen
Helder Fernandes
Ann Kristin Møsth Wang

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Hege Bratli
Salvatore Palmeri
Jo Wang

Følgende stilte til valg:
Hege Bratli
Salvatore Palmeri
Jo Wang

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Dag Arne Kristensen
Jarle Bølviken tolefsrud

Følgende stilte til valg:
Dag Arne Kristensen
Jarle Bølviken tolefsrud

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5609
QUADRATUREN EIERSEKSJONSSAMEIE

Velkommen til årsmøte i QUADRATUREN EIERSEKSJONSSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

30. april 2026 kl. 17:00, i Tollbugata 13, i 3, etasje, i fellesarealet ved siden av leilighet 315. .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Eiere er selv ansvarlige for at korrekt kontaktinformasjon (mobilnummer og epost) er registrert hos forretningsfører. Opplysningene kan enkelt oppdateres ved å logge inn på vibbo.no og gå til «Min profil».

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring av husordensreglene, punkt 10.1
8. Endring av vedtekter og husordensregler - Forsikringsdekning
9. Fasadebelysning
10. Renholdsrutiner
11. Vedtektsendring Paragraf 4 Rett til bruk
12. Fjerning av dobbeltoppført punkt i husordensreglene
13. Tildekning av heis
14. Sameiets kommunikasjonskanal
15. Valg av nye korridorfarger
16. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i QUADRATUREN EIERSEKSJONSSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Christoffer Hoff er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Helge Hay er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 5609 Årsrapport 2025.pdf
2. 5609 Regnskap QUADRATUREN EIERSEKSJONSSAMEIE 2025.pdf
3. 5609 Quadraturen Eierseksjonssameie Revisjonsberetning.pdf

---

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 650 000,-.
For mer informasjon vennligst se punkt om styrets arbeid.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 650 000,-.

Sak 7

Endring av husordensreglene, punkt 10.1

Forslag fremmet av:
Helder Fernandes, seksjonseier/styremedlem

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

«Endring av punkt 10.1 i husordensreglene (gmail).
Styret har siden 2006 benyttet e-postadressen quadraturen@gmail.com
For å imøtekomme GDPR-regelverket, må e-postadressen knyttes til sameiets domene quadraturen.no og mulighetene som en såkalt Google Workspace konto sikrer. En slik konto ble opprettet i august 2025, men kunne ikke aktiveres med den nye e-postadressen styret@quadraturen.no, siden bruk av e-postadressen quadraturen@gmail.com er regulert i husordensreglene.

Forslag til endring av husordensregel:

Tekstformuleringen i punkt 10.1: «*Styret kan kontaktes via e-post, på quadraturen@gmail.com»*, endres til **«Styret kan kontaktes via e-post, på styret@quadraturen.no»**.

Styrets innstilling

Endringen er nødvendig for å imøtekomme GDPR. Styret anbefaler at forslaget vedtas.

Forslag til vedtak

Årsmøte godkjenner de foreslått endring av husordensreglene.

Sak 8

Endring av vedtekter og husordensregler - Forsikringsdekning

Forslag fremmet av:
Helder Fernandes, seksjonseier/styremedlem

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Siste avsnitt i paragraf 7 i vedtektene, og punkt 4.8 i husordensreglene, om bruk av sameiets forsikring ved skader, foreslås endret:

Nåværende tekst:

«*Sameiets forsikring dekker eventuelle skader som måtte oppstå ved forsikringsobjektet. Dersom skader skyldes uaktsomhet eller selvpåført skade av seksjonseier (f.eks sitte på radiator, skader som følge av ikke lukkede dører, vinduer, takvinduer, overvanning av blomster, husdyrskader, lekkasjer, fra brune- og hvitevarer, akvarium, uautoriserte tilkoblinger mm) vil sameiets til enhver tid gjeldene egenandel bli krevet dekket av seksjonseier. Det samme gjelder eventuell forkortning i erstatningssum pga. ovennevnte årsaker, samt eventuelt manglende vedlikehold.*»

Foreslått endring av ovennevnte avsnitt (teksten endres til):

«Sameiets forsikring dekker eventuelle skader som måtte oppstå ved forsikringsobjektet. Skader som skyldes uaktsomhet eller selvpåført skade av seksjonseier (f.eks sitte på radiator, skader som følge av ikke lukkede dører, vinduer, takvinduer, overvanning av blomster, husdyrskader, lekkasjer, fra brune- og hvitevarer, akvarium, uautoriserte tilkoblinger med mer), dekkes i utgangspunktet ikke. Hvis forsikringsselskapet godtar at sameiets forsikring benyttes, kan forsikringsselskapet likevel foreta forkortning i erstatningssum i oppgjøret dersom forsikringsselskapet mener at skaden kunne ha vært unngått, eller oppsto delvis som følge av manglende vedlikehold eller uaktsomhet. Hvis sameiets forsikring benyttes, vil sameiets til enhver tid gjeldende egenandel bli krevet dekket av seksjonseier.»

Bakgrunn:
Styret har ved flere anledninger blitt fremlagt skadesaker som har medført diskusjon og uenighet i forhold til ansvarsdekning. Dette har typisk vært skader som følge av vannlekkasjer fra kjøkken og bad, eller feil ved elektrisk anlegg i seksjoner. For å unngå disse diskusjonene og uenigheter om hvordan vedtektene/husordensreglene skal tolkes, har Styret bedt sameiets advokat om å tydeliggjøre ordlyden. Forslaget er i tråd med advokatens anbefaling.

Styrets innstilling

Forsikringssaker er generelt tid- og ressurskrevende for alle de involverte partene, spesielt når uenigheter oppstår ifm tolkning av vedtektene/husordensreglene. Styret ser et klart behov for å tydeliggjøre definisjon av ansvarsforhold i vedtektene/husordensreglene, slik at man i større grad unngår unødvendige uenigheter i fremtiden.

Styret anbefaler å stemme FOR forslaget. Forslaget krever 2/3 flertall (vedtektene) og enkelt flertall (husordensreglene). Styret foreslår at dette stemmes samlet.

Forslag til vedtak

Årsmøte godkjenner den foreslåtte endringen både i vedtekter og i husordensreglene.

Sak 9

Fasadebelysning

Forslag fremmet av:
Seksjonseier Wolfgang Sabella

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

«Dette er noe som forårsaker kostnader både p.g.a. vedlikehold og energiforbruk. Den har ingen praktisk nytte for beboere og forbipasserende siden Oslo kommune belyser gatene rundt Quadraturen tilstrekkelig. Med hensyn til høye strømpriser og miljø er den overdådige belysningen et dårlig signalement og bør derfor slåes av inntil videre. Midlene bør heller brukes til vitale deler av infrastrukturen som f.eks. vedlikehold av heisene.

Styrets innstilling

Styrets kommentarer
Bakgrunns informasjon om strømkostnadene:

Energibesparende tiltak er noe styret hele tiden strever etter å oppnå. Strømkostnadene sto for mellom 6%-7% av de totale driftskostnadene i sameiet for 8-9 år siden, selv da med lavere gjennomsnittlige strømpriser.

Strømkostnadene representerte 3,65% av de totale driftskostnadene i 2024 og 3,11% i 2025. Til tross for utslagene som de kraftige svingningene i strømprisene kan gi fra år til år, er det trygt å anta at strømkostnadene representerer i gjennomsnitt ca. 3,5% av driftsutgiftene de siste årene, dvs, mellom kr 430 000 og 490 000 pr år.

Blant strømbesparende tiltak de siste årene kan det nevnes: Utskifting til leddpærer i korridorene og fasaden, effektivisering av fellesvaskeriet (avvikling av 1 av 2 vaskerier og nye mer energieffektive maskiner), avslåing av vegglampene i korridorene, tidsstyrt belysning i svalgangene, og manuell styring av fasadebelysning (disse slåes av i sommermånedene), har ført til en betydelig reduksjon av strømkostnadene.

Fasadebelysningen ble slått helt av i 2022 og 2023, som følge av en kombinasjon av strømbesparelses tiltak, og en del lyskastere som hadde gått gradvis i stykker. I denne perioden, fikk styret mange tilbakemeldinger om at det var ønskelig å få fasadebelysning tilbake. Styret opplevde også flere tilfeller av hærverk/graffiti mot fasaden.

I forbindelse med vindusprosjektet, ble alle lyskasterne på fasaden byttet ut fra halogen til «superledd», da lyset i disse nye spotene forsterkes med speilreflektorer og prismer. Dette gjør at effekten blir forsterket mange ganger, mens forbruket holdes på et lavt nivå.

Boligdelens andel av fasadebelysning var på kr 9 590,90 i 2024, og kr 10 378,48 i 2025, dvs. ca 17 900 kwt pr år. Dette tilsvarer ca. kr 965 pr. måned for hele boligdelen, fordelt på 211 leiligheter.

Styrets innstilling:
Styret har stor forståelse for dette forslaget, men mener likevel at besparelsen blir såpass liten at den ikke kan oppveie mot den relativt lave kostnaden med å ha en belyst fasaden. Bygningens kvaliteter fremheves av fasadebelysningen, og bidrar også til å gjøre fortauene utenfor bygningen mer opplyste og tryggere for beboerne. Både bolig- og næringsdelen har interesse av å profilere bygningen og lokalene på gateplan.

Styret anbefaler å stemme i **MOT** forslaget.

Forslag til vedtak
Fasadebelysningen slåes av inntil videre. Midlene bør heller brukes til vitale deler av infrastrukturen som f.eks. vedlikehold av heisene.

Sak 10
Renholdsrutiner

Forslag fremmet av:
Seksjonseier Salvatore Palmeri

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- Styret bes om å vurdere om det er behov for økt renholds frekvens i inngangspartiet i Tollbugata 13, og eventuelt iverksette nødvendige tiltak innenfor gjeldende avtaler og budsjetter. Dette er det mest brukte

inngangspartiet, og erfaringen de siste månedene er at belastningen her er betydelig større enn i de øvrige fellesområdene.

Styrets innstilling

Styrets kommentar

Pdd, vaskes alle fellesarealer hver 14. dag. Fellesarealene vaskes som regel mandag og tirsdag. Ved sykdom kan vaskebyrået måtte velge en annen dag i den aktuelle uken.

Styret ønsker også å gi bedre informasjon om vaskerutiner. Styret vil derfor gå i dialog med vaskebyrået om å henge opp vaskelister i hver etasje, der renholdspersonalet kvitterer for utført vask med dato og tidspunkt. På denne måten, får beboere lett tilgjengelig informasjon om når det ble vasket, og kan kontakte styret hvis det skulle vise seg at et område ble «glemt» vasket.

Frekvens på gulvvask og bytting av matter

Styret har tidligere vurdert behovet for gulvvask og bytting av matter, spesielt i enkelte perioder når det er mye slaps og snø ute. Punktvis har det vært bestilt ekstra vask, men det er svært vanskelig å forutse når slikt vær kommer. Gulvvask og matteleveringen er dessverre ikke tjenester som vi lett slå av og på i forhold til værholdene ute på gaten.

Styret har derfor innhentet tilbud om å doble frekvensen på disse to tjenestene, og har innhentet priser for dette:

- Å øke mattelevering fra 2 til 4 ganger pr måned vil medføre en kostnadsøkning på kr 22 000 pr vinterhalvåret.

- Å øke gulvvask fra 2 til 4 ganger pr måned vil medføre en kostnadsøkning på kr 80 000 pr vinterhalvår.

Styrets innstilling:

Styret støtter forslaget om å øke frekvensen på gulvvask og bytting av matter fra 2 ganger pr måned til hver uke i vinterhalvåret.

Forslag til vedtak

Årsmøte godkjenner å øke frekvensen på gulvvask og bytting av matter til en gang i uken om vinterhalvåret.

Sak 11

Vedtektsendring Paragraf 4 Rett til bruk

Forslag fremmet av:
Trude-Silje Soltvedt, seksjonseier/styremedlem

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

6.ledd endres, fjerne noe tekst og stå igjen med følgende:
«Takterrassene skal kun benyttes av boligseksjonene.»

Styrets innstilling

Styrets kommentar:

Teksten endres fra «Takterrassene skal kun benyttes av boligseksjonene, etter at utbyggingen er fullført», til «Takterrassene skal kun benyttes av boligseksjonene»

Styret anser endringen som nødvendig konsekvens av ferdigstillelse av bygget.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at forslaget vedtas.

Forslag til vedtak

Årmøte godkjenner foreslåtte vedtektsendring.

Sak 12

Fjerning av dobbeltoppført punkt i husordensreglene

Forslag fremmet av:
Trude-Silje Soltvedt, seksjonseier/styremedlem

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

«Pkt.8.7 Fjernes da denne er duplikasjon på pkt.8.6»

Styrets innstilling

Styrets kommentar:

Punkt 8.6 og 8.7 har samme ordlyd og er et feilaktig duplikat, og punkt 8.7. fjernes:

8.6. Det er forbudt med hund og katt m.m. på takterrassene, uansett grunn og tid på døgnet. Takterrassene er dermed husdyrfrie soner av hensyn til beboere med allergi eller redsel for hund/katt m.m.. Kun offisielt godkjent førerhund er tillatt, og eieren må kunne vise akkrediteringen.

8.7. Det er forbudt med hund og katt m.m. på takterrassene, uansett grunn og tid på døgnet. Takterrassene er dermed husdyrfrisoner av hensyn til beboer med allergi eller redsel for hund/katt m.m.. Kun offisielt godkjent førerhund er tillatt, og eieren må kunne vise akkrediteringen.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at forslaget vedtas.

Forslag til vedtak

Årsmøte godkjenner foreslått endring i husordensreglene.

Sak 13

Tildekning av heis

Forslag fremmet av:
Seksjonseier Dag Arne Kristiansen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

«Ved oppussing og frakt av større ting i heisene, plikter eierne å dekke til glass og vegger for å hindre skader og forsøpling av heisene».

Argumentasjon; da vi ikke har egne service-heiser, er det stor slitasje på våre heiser. Særlig i forbindelse med flytting og oppussing. Dette forringer vårt bomiljø, og kan løses ved at det stilles klare krav til de ansvarlige. På sikt vil dette også ha en økonomisk gevinst ved at levetiden på heisene forlenges.

Styrets innstilling

Styrets kommentar:
Styret støtter argumentasjon til forslaget, og ser med fordel at dette tas inn som et nytt punkt i husordensreglene (punkt 5.13, Fellesarealer).

Styrets innstilling:
Styret anbefaler at forslaget vedtas.

Forslag til vedtak
Årsmøte godkjenner forslaget og tar inn følgende som nytt punkt 5.13 i husordensreglene: Ved oppussing, flytting eller transport av større gjenstander i heisene plikter seksjonseier å sørge for tilstrekkelig tildekking av vegger, glassflater og øvrige overflater, slik at skader og tilgrising av heisene unngås.

Sak 14

Sameiets kommunikasjonskanal

Forslag fremmet av:
Trude-Silje Soltvedt, seksjonseier/styremedlem

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

«For å vurdere hvordan sameierne best får tilgang til informasjon, bør det i tillegg det kommende styreåret forsøkes bruk av Obos sin Vibbofunksjonalitet parallelt som kommunikasjonkanal. Slik kan sameierne ta reelle valg neste årsmøte av hvilken "plattform" som fungerer best og ønskes videreført. (Legger ved fordeler og ulemper med de ulike plattformene).

INFORMASJONSGRUNNLAG
Valget mellom en egen hjemmeside og/eller Vibbo (OBOS sin plattform for sameier/borettslag) avhenger av

sameiets behov for funksjonalitet, budsjett og teknisk kompetanse. Vibbo er ofte integrert med forretningsfører, mens en egen nettside gir full frihet.

Her er en oversikt over fordeler og ulemper:

Vibbo (OBOS/Forretningsfører-integrert løsning)
Fordeler:
• Integrert med forretningsfører: Automatisk oppdatering av beboerlister, felleskostnader, og dokumenter.
• Enkelt i bruk: Krever ingen teknisk kompetanse å sette opp.
• Sikkerhet: Alltid oppdatert og sikker løsning (GDPR-kompatibel).
• Funksjonalitet: Innebygd funksjon for å bestille nøkler, melde feil, og dele info til beboere.
• Digitalt årsmøte: Mulighet for digitale årsmøter og avstemninger.

Ulemper:
• Kostnad: Kan ha månedlige kostnader, ofte inkludert i forretningsføreravtalen.
• Begrenset tilpasning: Lite fleksibelt design og begrenset funksjonalitet utover det Vibbo tilbyr.
• Leverandøravhengig: Dere er låst til plattformen til Vibbo/OBOS.

Egen Hjemmeside (f.eks. WordPress, Wix)
Fordeler:
• Full fleksibilitet: Dere kan designe og strukturere siden akkurat slik dere ønsker.
• Fullt eierskap: Dere eier domenet og innholdet 100%.
• Skreddersøm: Mulighet til å integrere skreddersydde funksjoner som passer unike behov i sameiet.
• Potensielt billigere: Kan være billigere hvis man gjør jobben selv, men vedlikehold krever tid.

Ulemper:
• Krever teknisk vedlikehold: Dere må selv sørge for oppdateringer, sikkerhet og GDPR-samsvar.
• Tidkrevende: Krever dugnadsinnsats for å sette opp og drifte.
• Ikke integrert: Informasjon om felleskostnader, nøkler, og beboerlister må oppdateres manuelt og synkroniseres med forretningsfører.

Oppsummering
• Velg Vibbo hvis dere ønsker en enkel, trygg, og vedlikeholdsfri løsning, og spesielt hvis dere allerede bruker OBOS som forretningsfører.
• Velg egen hjemmeside hvis dere har teknisk kompetanse i styret, ønsker full designfrihet, og har behov for en side som er mer "utadvent" enn en intern beboerportal.

Valget mellom en egenutviklet hjemmeside og Vibbo (fra OBOS) for et sameie avhenger av behovet for skreddersøm kontra ferdige, forvaltningsintegrerte løsninger. Vibbo tilbyr en "alt-i-ett"-løsning som forenkler hverdagen for styret, spesielt hvis de allerede forvaltes av OBOS. En egen hjemmeside gir full frihet, men krever mer vedlikehold og teknisk kompetanse.

Her er en oversikt over fordelene og ulempene:

Vibbo (OBOS-tjeneste)
Vibbo fungerer som en digital oppslagstavle og informasjonskanal for beboere i borettslag og sameier.

Fordeler:
• Integrasjon: Er sømløst integrert med OBOS Eiendomsforvaltning, noe som automatisk oppdaterer beboerlister og sikrer at informasjonen er korrekt.

• Enkelhet: Krever ingen teknisk kompetanse for oppsett eller drift. Det er "plug and play".
• Kommunikasjon: Gjør det lett for styret å sende meldinger (SMS/e-post) og publisere nyheter om dugnad, felleskostnader, og vedlikehold.
• Funksjonalitet: Inneholder funksjoner for oppslag, dokumentarkiv (vedtekter, reglement), og oversikt over felleskostnader.
• Tilgjengelighet: Fungerer godt både på web og som app.

Ulemper:
• Låst til forvalter: Tjenesten er primært designet for, og fungerer best for, sameier som er forvaltet av OBOS.
• Begrenset tilpasning: Utseende og funksjonalitet er standardisert, noe som gir mindre mulighet for å skreddersy designet til sameiets unike identitet.
• Avhengighet: Sameiet blir avhengig av OBOS sin plattformutvikling.

Egen Hjemmeside (f.eks. WordPress, Wix)
Dette innebærer å bygge en nettside fra bunnen av, eller bruke en malbasert tjeneste.

Fordeler:
• Full kontroll: Styret bestemmer selv struktur, design, funksjonalitet og innhold uten begrensninger.
• Uavhengighet: Ikke bundet til én spesifikk forretningsfører eller forvaltningstjeneste.
• Skreddersøm: Kan skreddersys for spesielle behov (f.eks. booking av fellesområder, elbillading, integrasjon mot unike interne systemer).

Ulemper:
• Vedlikeholdskrevende: Krever at noen i styret har tid og kunnskap til å oppdatere innhold, sikkerhetsoppdateringer og teknisk vedlikehold.
• Kostnader: Kan bli kostbart dersom man leier profesjonelle til å utvikle og vedlikeholde siden.
• Ingen automatisk kobling: Eierlister og økonomisk informasjon må oppdateres manuelt, noe som øker risikoen for utdatert informasjon (kontra Vibbo).

Oppsummering – Hva bør dere velge?

Funksjon	Vibbo (OBOS)	Egen Hjemmeside
Oppsett	Svært enkelt/Automatisert	Krever teknisk innsats
Vedlikehold	Lavt (OBOS tar ansvar)	Høyt(styret/ITansvarlig)
Design	Standardisert	Fullt tilpasningsdyktig
Passer for	De fleste OBOS-sameier	Sameier med unike behov
Integrasjon	Integrert med forretningsfører	Krever manuell oppdatering

Konklusjon: Hvis sameiet er forvaltet av OBOS, er **Vibbo** den enkleste og mest effektive løsningen for de fleste. Hvis sameiet har behov for en unik profil, skreddersydde funksjoner, eller ikke ønsker å være låst til en forvalter, er **egen hjemmeside** det beste valget, forutsatt at man har ressursene til å vedlikeholde den.

Styrets innstilling

Styrets kommentar:

Sameiets webside www.quadraturen.no har siden sameiet ble opprettet i 2006, vært hoved kommunikasjonskanal i sameiet. Websiden gir omfattende informasjon til både seksjonseiere, leietakere, og eksterne aktører og leverandører.

Det legges ut jevnlig informasjon som har et stort nedslagsfelt både i Norge og i utlandet. En betydelig del av nettrafikken, 19,4% i 2025, skjer fra utlandet, hovedsakelig fra USA, Tyskland, Storbritannia, og andre nordiske land. Dette er nesten en dobling sammenlignet med 2024 og kan muligens forklares med økt interesse for vårt sentralt beliggenhet knyttet til Airbnb og andre plattformer for korttidsutleie.

Flere seksjonseiere bor i utlandet, og websiden er den enkleste måten til å følge med hva som skjer i sameiet, da det ikke er avhengig av en påloggingsløsning.

Websiden er også godt integrert med ca. 15 skjemaer for bestilling av diverse tjenester og leveranser, og ifm undersøkelser blant seksjonseiere ved behov. Disse bestillingsskjemaene (for eks. nøkkelbrikker, vaskebrikker, parsellhager, MC-parkering, nødboder, innmelding av feil, callinganlegg og callinganlegg ifm visninger, treningsstudio, oppslag om plassering av strømskap i korridorene, etc) er blant annet integrert med dagens betalingsløsning til Paypal, og fungerer optimalt.

Websiden er også en viktig kommunikasjonskanal for leietakere i næringsarealer. Mange av disse er ikke Vibbo-tilknyttet.

Dagens kommunikasjonskanal når bredt og raskt. Plattformen er enkel og effektiv, og når alle uten behov for innlogging med BankID, eller forhåndsregistrering hos Vibbo. Dette er spesielt viktig for næringslokalene, leietakere, leverandører, seksjonseiere i utlandet og korttidsgjester. For disse vil en Vibbo-løsning være en begrensning sett i forhold til nåværende www.quadraturen.no. Dette gjør at vår eksisterende webside er mer tilpasset vårt sameiets behov, er mer utadvendt og mer åpen enn en en typisk beboerportal-løsning som Vibbo.

Dagens websideløsning er lett å administrere og det er ikke behov for konsulentbistand eller særskilt teknisk kompetanse for oppsett og drift. Det gjøres av styret selv. Hele websideløsningen kostet sameiet kr 2826 kroner i 2025. Styret har i alle år fått svært gode tilbakemeldinger på sameiets webside, og vi får ofte tilbakemeldinger der beboere takker styret for god og omfattende informasjon på websidene, og raskt svar og oppfølging.

Styret benytter også plattformen «Styrerommet» fra OBOS, som database for innhenting av eierlister, felleskostnader, sameiets regnskap, betaling av regninger, og annen relevant dokumentasjon. Dagens webløsning trenger derfor ingen direkte integrasjon mot Styrerommet-plattformen fra OBOS.

Styret anser det som meningsløst å opprette en helt ny kommunikasjonskanal, parallelt til dagens kommunikasjonskanal, dvs å drifte begge løsningene samtidig (www.quadraturen.no og nettløsning fra Vibbo). Dagens kommunikasjonskanal har fungert svært godt i alle år, og er svært tilpasningsdyktig for å ivareta sameiets behov i framtiden uten behov for ekstern konsulentbistand. Etablering av en ny kommunikasjonskanal vil by på utfordringer og unødvendig bruk av tid og ressurser. All informasjon og skjemaene som formidles må legges ut samtidig på begge kanalene, og det vil komplisere hele informasjonsflyten mellom styret, sameierne og øvrige brukerne. Det vil også by på utfordringer for ikke-registrerte beboere. Det vil være vanskelig å kvalitetssikre en slik dobbel løsning, og feil vil lettere kunne skje.

Quadraturen er et stort sameie med store utfordringer på flere områder. Styret har problemer med å forstå det å arbeide med en parallell kommunikasjonskanal bør plutselig stå sentralt blant styrets mange viktige oppgaver, da det er andre mer krevende utfordringer til enhver tid, så som fortløpende vedlikeholdsbehov, rehabiliteringsbehov og øvrig forvaltning av bygningen og maskinpark.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at forslaget avvises.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at styret i kommende styreperiode kan benytte Vibbo som parallell kommunikasjonskanal. Formålet er å gi seksjonseierne grunnlag for å ta stilling til hvilken kommunikasjonsplattform som skal videreføres på neste årsmøte.

Sak 15

Valg av nye korridorfarger

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Til tross for 6 møter og grundige diskusjoner, har ikke beboerkomiteen hatt tilstrekkelig tid til å presentere et ferdig forslag for årsmøtet. Komiteen har jobbet med vurdering av forskjellige forslag til farger/materialvalg, og innhentet prisoverslag fra malerfirmaer.

Styrets innstilling

Styret foreslår at årsmøtet gir styret fullmakt til å jobbe videre med saken sammen med beboerkomitéen. Etter at Beboerkomiteen kommer frem til en konklusjon, sender komiteen inn de alternativene og anbefalingene til Styret, som til slutt velger den endelige løsningen.

Forslag til vedtak

Årsmøte godkjenner styret sin innstilling.

Sak 16

Valg av tillitsvalgte

Sameiet skal ha et styre som skal består av en leder og 4 styremedlemmer, evt. med varamedlemmer.

Næringsseksjonene skal hvis de ikke har et medlem i styret utpeke en kontaktperson som representer dem i felles anliggender.

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 sameiermøtet.

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

Valgkomiteens innstilling ligger vedlagt.

Roller og kandidater

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

- Ann Kristin Møsth Wang
- Helder Fernandes
- Mathilde Hagen Engebretsen

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

- Hege Bratli
- Jo Wang
- Salvatore Palmeri

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

- Velges på møte

Vedlegg

1. 2026 Innstilling valgkomite Quadraturen.pdf

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Helge Hay	Prinsens Gate 8
Nestleder	Helder Manuel S Fernandes	Tollbugata 13
Styremedlem	Hans Petter Beldring	Pilestredet Park
Styremedlem	Trude-Silje Soltvedt	Prinsens gate 8
Styremedlem	Trine Vik Gustavsen	Carucel Eiendom
Varamedlem	Hege Bratlid	Postboks 1883 Vika
Varamedlem	Jo Wang	Prinsens Gate 8

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Quadraturen Eierseksjonssameie
Sameiet består av 217 seksjoner.
Quadraturen Eierseksjonssameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 989976478, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Tollbugata 13,15 A-B-C
Prinsensgate 8,10 A+b

Gårds- og bruksnummer:
207 39

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

Quadraturen Eierseksjonssameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.
Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid
Styret har jobbet med beboerne/leietakerne ifht den daglige driften av sameiet.
Styret behandlet 21 nye saker i perioden, samt flere saker som har krevd behandling over flere måneder. På grunn av sin kompleksitet eller teknisk karakter har Styret bedt om både juridisk og teknisk bistand i flere av sakene. Flere av sakene har også krevd tett oppfølging i form av mange møter internt og eksternt. Noen av sakene har måttet bli behandlet på gjentagende møter. Styret hadde 6 ordinære styremøter

Vindusprosjekt, fase 1 og 2 (oppfølging)
Prosjektet ble delt i fase 1 og 2, der fase 1 omfattet utskifting av trevinduer og balkongdører i tre fra 2. etasje til 7. etasje, i tillegg til full rehabilitering av alle vinduer og dører i 1. etasje, samt alle verneverdige vinduer i trappeoppganger og enkelte næringsarealer, og sorte metalgittere i 1. etasje. Fase 1 omfattet også rehabilitering av snøfangere og varmekabler på taket og montering av nye snøfangere på begge kuplene. Også hele fasaden ble kontrollert for skader og reparert, og rengjort/vasket.

Styret har i Høst lagt ut en brukerundersøkelse på sameiets webside for å avdekke erfaringer, feil og mangler med de nye vinduene.
Heldigvis var det kun 6 leiligheter som meldte om feil med enkelte vinduer og balkongdører. Disse ble utbedret fram til slutten av desember. I hovedsak har problemene vært knyttet til feiljustering av åpne/lukke mekanismen. Enkelte av tilfellene skyldtes brukerfeil, stort var sett forårsaket av gjester (korttidsleie) som ikke er vant til norske åpnings- og lukkemekanismer på vinduer. For eksempel, det er unormalt at vinduer i Nord-Amerika kan åpnes, da det vanlige er at de kan kun vippes. Derfor oppfordrer vi alle som driver med korttidsleie om å henge opp informasjon i leiligheten om hvordan vinduene åpnes og lukkes.

For de som har vist interesse for montering av ekstrautstyr for å forhindre brukerfeil (som for eks. sperre visse vinduer fra å åpnes helt), vil Bykle montere dette på eiers regning.

Styret har vært i møte med ledelsen av Bykle Vinduer for å se på muligheten for en justering av åpnings- og lukkemekanismen i leiligheter som har meldt om problemer, eller som i fremtiden melder om problemer. Styret innkalte en hovedrepresentant fra Bykle Vinduer til Quadraturen, og sammen foretok en kontroll i flere berørte leiligheter.
Styret har i samarbeid med Bykle Vindu, blitt enige om et opplæringstiltak der vaktmester og en assistent får opplæring i justering av åpnings- og lukkemekanismes, slik at sameiet i fremtiden kan selv foreta justeringer straks behov melder seg.

Styret minner om at det er svært risikabelt å skru persienner og lignende mekanismer på vindusrammene, fordi det kan føre til at skuene treffer glasset og sprekker det. Hvis man monterer persienner eller rullegardiner, må man tilse at disse enten er helt lukket eller helt åpne. Hvis man har disse på halvstilling, vil det kunne oppstå termisk sprekk i glasset på grunn av for stor temperaturforskjell mellom forskjellige deler i vinduet, hovedsakelig om sommeren. Dette gjelder spesielt plisse/liftgardiner som er montert tett inntil glasset eller vindusrammen.

Styret har også mottatt svært mange positive tilbakemeldinger på at de nye vinduene isolerer vesentlig bedre mot støy og kulderas.

Andre møter
I tillegg hadde styret totalt 52 møter med andre parter i denne styreperioden. Møtene er hovedsakelig med, vaktmester og teknikere, leverandører, seksjonseiere, leietakere og eksterne aktører vedrørende pågående saker, anbud, naboklager om støy- og festproblematikk, fellestekniske installasjoner, reklamasjoner, reforhandling av eksisterende avtaler, samt oppfølging av service- og vedlikeholdsavtaler, oppgraderinger, driftsstanser, oppfølging av brannalarmer og andre felles anliggender m.m. som berører hele Sameiet. Mange av møtene må dessverre skje på dagtid, noe som er krevende for styremedlemmene som har vanlig jobb.

Som følge av bekymringsmeldinger fra beboere, har styret også i 2025 fornyet en spesialavtale med Aftenposten-distribusjon om å ikke levere reklame og annet uadressert materiell på døren til hver enkelt leilighet. Kun de som har abonnement av avis/blad vil få leveranse på døren.
Gratisaviser m.m. vil fortsatt være tilgjengelig for alle i eget stativ i postrommet.
Styret oppfordrer alle til å heller abonnere på nettaviser.

Biblioteket i postrommet er svært populært bomiljøtiltak og vi ser en stor sirkulasjon av bøker.
Her kan alle låne og levere inn brukte bøker.

- **Foodora, Bolt og lignende**

Sameiet har det siste året opplevd en tilnærmet *eksplosjon* av eksterne aktører som leverer varer på døren, så som Foodora, Bolt, Oda, og lignende. Problemet ligger i at hjemleveranser av denne typen (hovedsakelig ferdige måltider og matvarekasser) resulterer i at en god del avfall blir etterlatt i korridorer, svalganger, trappeogganger og andre fellesarealer av matbudene på vei ut. Styret har også sett, eller fått meldinger fra beboere om at noen av matbudene som betjener vårt bygg regelmessig (enkelte gjør det opptil flere ganger daglig) saboterer dørlåsene for lettere å få tilgang til bygget, slik at de raskere kan dra videre til neste oppdrag. Dette medfører en økt sikkerhetsutfordring som er svært vanskelig å gjøre noe med, i og med at hoveddørene blir stående åpne. Styret oppfordrer alle om å enten møte matbudene ved inngangsdøren til bygget, eller selv å bringe emballasje/tomme matkasser ned til søppelrommet.

- **Bakgården**

Alle takrenner (i hele bygget) ble også i 2025 kontrollert for lekkasjer og rengjort.
Avløpsrørene fra bakgården til kum ute i gaten ble renset for sand og slam (løv). Dette er en nødvendig vedlikeholds prosedyre, da avløpskummen har kapasitetsbegrensninger. Dessverre viser det seg at sluk nærmeste passasjen i Prinsens gate tetter seg oftest på grunn av trange rørføringer.
Blåsing av løv i bakgården er et nødvendig tiltak for å unngå slam i avløp i bakgården, men fører dessverre til noe støy. Hvis løv ikke fjernes, øker det muligheten for tetting i avløpskum.
Alle blomsterkasser (i gråmetal) i bakgården fikk nye blomster. Det planlegges flere forskjønnende tiltak også i 2025. Styret står selv for vanning av blomsterkasser i bakgården.

- **Takterrasser**

Takhageprosjektet har også i år vært et veldig populært tilbud, og deltakerne er svært fornøyde med prosjektet. Takhageparsellene vil være tilgjengelig til interesserte beboere fra april 2026.
Reservasjon av hageparseller vil bli annonsert på sameiets webside i god tid i forveien. Det er ikke mulig å reservere plass på forhånd, og også i år vil det bli loddtrekning blant søkerne (hvem som til slutt får parsell).

Styret oppfordrer alle til å påse at røykeforbudet på takterrassene opprettholdes, for å unngå en lignende brann som oppsto for 6 år siden på takterrassen i 7. etasje.

Videokamera på takterrassen i 7. etasje nærmest slottet slås kun på i stengetiden om natten.
Den preventive effekten har vist seg å være vellykket, da det heldigvis ikke har vært noen tilfeller av grov tilgrising eller hærverk på takterrassene i 2025/2026.

Dekket på takterrassen i 7. etasje (Pergola) planlegges rehabilitert før sommeren 2026. Det vil i første omgang bli vurdert løsne alle kompositttplankene og legge dem på nytt, for å rette opp ujevnheter og mellomrom.

- **Brannalarmer**

Det har i 2025 vært 13 falske brannalarmer i både bolig- og næringsdelen. De aller fleste falske alarmer i boligdelen, skyldes fortsatt både gjenglemte pizzaer i ovn på nattestid og stekking (eks. bacon og beef) uten tilstrekkelig gjennomlufting i leiligheten på dagtid.
Styret har i tillegg skrudd av 11 forvarsler om brannalarm, i både leiligheter og i næringsdelen.

Styret tar alltid kontakt med leiligheter som har forvarsel, for å bevisstgjøre beboerne på viktigheten av å unngå at alarmen går i hele bygget.
Syv beboere demonterte alarmorganet i leiligheten. Styret måtte tilkalle en tekniker for å remontere alarmorganet og kostnaden for dette ble belastet eierne.

- **Nytt nødlysanlegg**

Styret har fortsatt engasjement med et autorisert firma for å ivareta brannvern og HMS-sikkerheten i sameiet. I den forbindelse ble et større antall brannpulverapparatter byttet ut, og en del brannverntiltak ble igangsatt. Dette firmaet har også implementert flere forbedringstiltak i både boligdelen og næringsdelen. Sameiet ble i tillegg pålagt i 2024 om å skifte ut nødlysanlegget, og montere nye nødlys i takene på alle korridorer som slår seg hvis strømmen går. Dette prosjektet ble ferdigstilt i Høst.

- **Nye brannsentraler**

Sameiet har også i 2025 montert nye brannsentraler, som tilfredsstiller nåværende standard. Ifm dette tiltaket, ble også størrelsen på enkelte av de største brannsløyfene delt i flere sløyfer, noe som garanterer bedre stabilitet og reduserer mulighet for feil i anlegget.

I tilfelle brannalarm utløses, skal samtlige personer som oppholder seg i bygget forlate bygningen og vente på fortauet til brannalarmen blir slått av autorisert personell/Securitas. Beboer i leilighet som utløser falsk brannalarm skal stå ved leilighetsdøren til autorisert personell/ styret/Securitas/vaktmester konstaterer at det er en falsk brannalarm.

Dessverre viser det seg at mange av leiligheter på korttidsleie (Airbnb og lignende) ikke har fått noen informasjon om brannalarmrutiner. Flere av gjestene har enten skrudd av alarmorganet i leiligheten, og/eller unnlater å forlate bygget ved en brannalarm. Styret ber om at alle eier som leier ut leiligheter på korttidsutleie henger opp et oppslag om brannrutinene på innsiden av inngangsdøren, slik at gjestene vet hvordan de skal forholde seg ved en eventuell brannalarm.

Det ble utført 2 lovpålagte klokketester for å avdekke mulige feil og mangler ved alarmorganer og brannklokker både inne i seksjonene og ute i fellesarealer. Dette oppleves av mange som både irriterende og unødvendig, men sameiet er pålagt å gjennomføre slike tester. Det er ikke lov å demontere brannalarmorganet i leiligheten ifm testing eller brannalarm. Alle brannslanger og nødlysskilt er testet ifølge lovverket av at autorisert firma. Avdekkede feil ble rettet opp.

Sameiets brannvarslingssystem gjør det mulig å avstille et forvarsel i den aktuelle leiligheten med lydsignal FØR alarmen går i hele bygget. Se informasjon i korridorene om hvordan man avstiller et forvarsel i en leilighet. Det er viktig at nye beboere blir orientert om dette ved utleie av leiligheten. Styret mottar også tilbakemeldinger fra beboere som selv har avslått forvarsel om brannalarm i egen leilighet ute på tablåene i korridoren.
Er du så uheldig å utløse falsk brannalarm, må du åpne vinduer og dører og stå ved leilighetsdør til hjelp kommer, slik at den falske brannalarmen kan identifiseres og slåes av fortest mulig.

- **Fordeling av felleskostnader**

Alle kostnader i sameiet fordeles mellom boligdelen og næringsdelen. Dette er en komplisert og tidkrevende oppgave, i og med at samtlige fakturaer må vurderes individuelt og fordeles deretter. Noen felleskostnader fordeles etter brøk, mens de fleste kostnadene fordeles etter særskilte fordelingsnøkler som kan variere i forhold til type leveranse eller nyte/forbruk, slik at næringsseksjonene/boligseksjonene bekoster i mest mulig grad kun sine egne utgifter.
Alle utgifter blir fordelt mellom boligdelen og næringsdelen i slutten av året av et styremedlem, før det oversendes til næringsdelen for godkjenning. Obos bokfører deretter justeringene i regnskapet.
Styret mottok, godkjente og kostnadsfordelte ca. 437 fakturaer i 2025.

Faste kostnader utgjør 80,3% av sameiets samlede utgifter i 2025. Dette er kostnader som ikke kan påvirkes aktivt av kutt og- sparetiltak (energi, forsikringer, kommunale avgifter, og til dels renhold/vaktmester, heiser, ventilasjon, brannvarslingsanlegg, søppelanlegg, mv). Dette begrenser sterkt styringsmarginen som vi har til rådighet for å foreta ytterligere kostnadskutt. I tillegg, opplever man en generell kraftig prisøkning i samfunnet som rammer varer og tjenester av alle slag, også de som sameiet er avhengig av. Dette er en hovedgrunnene til at felleskostnadene dessverre også måtte økes også i 2026.

- **Opprustning av fellesarealer og fellestekniske installasjoner**

Styret i samråd med vårt vaktmesterfirma følger en arbeids-, vedlikeholds-, og HMS-plan for alle fellesarealer som nødvendigvis må ta hensyn til behov for opprustning og tilgjengelige økonomiske ressurser.

Av opprustningstiltak i 2025 kan det nevnes blant annet:

- 3 viftemotorer i fellesventilasjonsaggregater i boligdelen ble skiftet ut.
- 4 viftemotorer inne i leiligheter ble skiftet ut.
- Maling av flekker i enkelte korridorer ved behov.
- Mellomdører fra trapp til korridor er utsatt for mye slitasje til alle døgnets tider, og ble sjekket av spesialsnekker. Maling av mellomdørene i korridorene iht føringene fra Byantikvaren, startet i 2025 og vil blir sluttført i 2026.
- Tiltak mot skadedyr i kjelleren. Det har i år vært fortsatt sporadiske møllangrepp som følge av feil lagring av tekstiler. Eksponerte tekstiler spises av møll og brukes til å legge egg i. Styret oppfordrer alle til å pakke tekstiler inn i plast eller plastbokser.
- En leilighet ble sanert for midd for eiers regning.
- Utskifting av 4 takstein.
- Trykkspilling av svalgangene og takterrassene (to ganger).
- De nye takrenner i alle svalganger mot Dronningens gate, for å føre regnvann bort fra veggpanel, ble kontrollert og arbeidet betegnes som sluttført.
- Reparasjon av 1 dørbrikkeleser i boligdelen, som ble utsatt for hærverk. Også 1 brikkeleser i bakgården ble revet vekk og måtte erstattes. (Vi gjør oppmerksom på at hvis en brikkeleser saboteres eller rives vekk, vil døren forbli låst for å unngå at den som utfører skaden kommer inn. Erfaringen viser at det er ikke er *narkomane* som river brikkelesere ned fra vegg da disse vet at dørene forblir låst. Dessverre viser det seg at det er besøkende som utfører dette).
- Pumpesystemet til fontenen ble åpnet og rengjort i henhold til vedlikeholdsplanen.
- Alle pumpene i fjernvarmeanlegget til boligdelen ble også i år kontrollert og kalibrert, for å forebygge unødvendig slitasje. Styringsenheten til gatevarmeanlegget ble byttet ut av Hafslund. Det ble etterfylt glykol etter behov.
- Flere tagginger på fasaden har blitt fjernet umiddelbart.
- Styret har måttet skifte ut 4 pumper og etablere 2 nye kloakkummer i kjelleren nær Muskelklinikken som følge av havari. Sameiet har 8 hovedkloakkpumper og 2 grunnvannspumper, som etterses av et autorisert firma og vaktmester. I tillegg har en *spylebil* måttet kalles inn for å ta opp kloakkpropper i stigeledning og hovedledning ved 3 anledninger. I en av anledningene måtte seksjonseier dekke selv, da proppen satt før hovedledningen. Bind, q-tips, vaskekluter, våtservietter, kondomer, må ikke kastes i toalettet, da dette øker fare for propp, noe som vil medføre store kostnader (en hendelse der det er behov for *spylebil* kan fort komme opp i kr 10-15 000).
- Dessverre har det vært flere lengre heisstanser på grunn av slitasje på hoveddeler, så som invertere og hovedkort. Disse delene er vanskelig å oppdrive, i og med at heisene er gamle og delene må som regel spesialbestilles. De fleste sporadiske heisstanser skyldes likevel fysisk sperring av heisdørene ved inn/utflytting, som resulterer i skader på dørmekanismen.
- Det har ved flere anledninger vært problemer med hoveddørene, spesielt hoveddøren i Tollbugata. Dette er desidert den døren som brukes mest, med flere hundre passeringer daglig. Vi har skiftet sluttstykke 2 ganger, og utallige justeringer av skruer og pumper hver måned. Dørene har også fått forsterker forankring i karmen.

- Et lokk til et nedkastrør ble byttet ut i søppelrommet pga slitasje.
- Dørene til konteinere for reklame i postrommet ble påmontert kodelås, da flere benyttet disse konteinere for å kvitte seg med vanlig husholdningsavfall.
- En ny jekketralle til søppelrommet ble kjøpt inn for å erstatte den gamle som hadde gått i stykker.
- Et sikkerhetsgitter ble montert i alle de 3 portene i Prinsens gate, for å forhindre låssabotasjer om natten.
- Svetteslanger til vanningsanlegget til takterrassen i 7. etg (Pergola) ble byttet ut, etter en lekkasje.
- En slavepumpe ble byttet ut i fjernvarmeanlegg (næringsdel).
- To nye internettnoder ble montert i kjelleren for næringslokaler (Vikenfiber og Telenor).
- To provisoriske tilbakeslagsventiler ble montert i to leiligheter.
- Seks nye elektroniske låser monteres i kjelleren.

- **Sykkelrom**

Alle sykler i sykkelkjelleren har blitt merket med røde lapper. Sykler som ikke fjerner lappene innen begynnelsen av juni 2026, vil bli kjørt bort. Sameiet står ikke ansvarlig for sykler som blir etterlyst etter denne fristen.

Nb! -Har du en sykkel i sykkelkjelleren som er i bruk, må du fjerne den røde lappen.

- **Inn/utflytting av beboere**

Sameiet har også i 2025 hatt store utfordringer med de stadige utskiftninger av leieboere, herunder ekstraordinær slitasje på bygget. Som et ledd i dette har styret lagt stor vekt på formidling av informasjon til alle på infotavle og fellesrom, samt internettside www.quadraturen.no
Det største problemet med leiligheter som benyttes til korttidsutleie er at eierne av leilighetene ikke gir tilstrekkelig informasjon til leietakerne/gjester om reglene ifm brannvern, husordensregler, og søppelhåndtering.
Styret har også ved flere anledninger tatt kontakt med enkelte beboere/leieboere for en nærmere forklaring av husordensreglene i forhold til brudd på disse. Problemet gjelder i hovedsak bråk og musikkstøy, eller ulovlig demontering av alarmorgan som er montert inne i leiligheten, når det oppstår falsk brannalarm.
Styret har dessverre vært nødt til å sende advarsler til enkelte seksjonseiere på grunn av manglende overholdelse av husordensregler i forhold til støy/musikk.

- **Airbnb og lignende**

Utleie av Airbnb-leiligheter har de siste årene økt kraftig i omfang og fører til mange og krevende utfordringer. Mange av Airbnb-gjester får svært lite eller ingen informasjon om søppelhåndtering, brannrutiner m.m., og kjenner ikke til husordensreglene. Eiere som leier ut på Airbnb oppfordres derfor om å gi informasjon til Airbnb-gjester, ved for eks. å klistre en informasjonsside med viktige opplysninger på innsiden av leilighetsdøren, for å minimere en del av utfordringene.

Styret gjør obs på an enkelte leietakere med vanlig leiekontrakt i Quadraturen, utleier leiligheten videre i helger eller ferier på Airbnb uten at eier av leiligheten er klar over dette, med de negative konsekvensene det medfører i forhold til bråk og slitasje av leiligheten og øvrige fellesområder. Vi oppfordrer derfor eiere med utleide leiligheter om å foreta stikkontroller i forhold til dette, for å unngå ubehagelige overraskelser.

Styret ser positivt på at flere seksjonseiere som leier ut til korttidsleie/Airbnb, har i den siste tiden montert støynivåmåler som knyttes til en App på eiers mobil, og som varsler eier hvis støynivået i leiligheten overskrider en viss grense. På denne måten reduseres muligheten for at leiligheten brukes til, for eksempel, utagerende fester med mer, eller til avspilling av høy musikk, etc.

- **Securitas**

Styret har en avtale med Securitas om en miljøvakttjeneste.

Beboere kan benytte seg av denne tjenesten ved sjenerende støy og bråk fra andre leiligheter. Vekter som ryker ut og sender alltid en skriftlig rapport til Styret. Denne rapporten danner grunnlag for styrets videre agering i slike saker.
Securitas har også ansvar for å stenge alle takterrassene ca. kl 22:45. Alt opphold på takterrassene etter kl 22:45 er ikke tillatt.
Securitas alarmsentral blir automatisk varslet ved utløst brannalarm, og ryker ut for å konstatere om det er brann, eller ikke brann. Ved falsk brannalarm, vil vekteren som ryker ut foreta en kontroll av seksjonen som har utløst brannalarmen.

- **Vaskeriet**

Kun brukere med gyldig vaskeribrikke har adgang til vaskeriet i 4. etasje. Det var 59 brukere av vaskeriet i 2025, dvs. 6 mindre enn i 2024. Stadig flere leiligheter utstyres med vaskemaskin, blant annet fordi konseptet til korttidsutleie-leiligheter er svært lite kompatibelt med tilbud av fellesvaskeri til klesvask for de respektive gjestene.
Alle brukere oppfordres til alltid å rense lofilteret til tørketrommelen for å unngå dårlig lukt i tekstiler og fare for en brann.
Bruk av medbrakt vaskemiddel/tøymyknermiddel er strengt forbudt! Maskinen er utstyrt med eget vaskemiddel/tøymyknermiddel og doserer disse automatisk i forhold til mengde tøy.

Bestilling og betaling av vaskeribrikke gjøres direkte på sameiets webside.
Alle brukere må til enhver tid sørge for å ha en plan B for klesvask, i tilfelle vaskeriet blir i ustand eller som følge av uforventede feil med Mieles systemer. Det er viktig at du henter klærne dine før kl. 22.45. Da stenges både vaskeriet og maskinene. Har du klær inne i maskinen da, risikerer du at maskinen låser seg og at du må vente til kl. 06.00 neste dag for å få dem ut!

Vaske/tørkeprogrammene som er installert på maskinene er i henhold til anbefalingene fra Miele på sameiets maskinpark. Dessverre er det ikke mulig å oppfylle enkelte individuelle ønsker om spesielle vaskeprogrammer med forskjellige lengder/temperatur enn det som finnes. Skulle det komme oppgraderinger av vaske/tørkeprogrammer, installeres disse automatisk av Miele.
Feil og mangler med maskinene varsles automatisk via internett til Miele, eller via Styret.

Vaskerigulvet foran maskinene vaskes 2 ganger i måneden. Derfor oppfordres alle til å gjøre en innsats for å holde vaskeriet og maskinene så rent som mulig. Det er brukerne som har ansvaret for å rengjøre maskinene etter hver bruk.

Vaskeriet skal være et selvfinansiert tilbud i sameiet. En avvikling i fremtiden kan ikke utelukkes, hvis utgiftene blir vesentlig høyere enn inntektene. Selv med nåværende pris på kr 50 for hver vask og hver tørk, går vaskeriet i minus, og jo færre aktive brukere, desto høyere blir kostnadene per vask/tørk. Derfor må prisen økes over tid for å delvis dekke kostnadene med vaskeriet som ikke kan finansieres av brukerne som benytter vaskeriet. Det må derfor forventes at prisen for bruk av vaskeriet vil måtte økes i årene som kommer. Skulle vaskeriet gå i balanse måtte prisen pr vask og tørk økes betydelig.

Vaskeri-regnskap

År	Nedbetaling maskinpark*	App, service, reparasjoner (Miele)*	Såpe/tøymykker	Inntekter	Resultat
2019	0	-64 867	0	116 424	51 557
2020	0	-99 133	0	80 766	-18 367
2021	-73 506	-62 926	-7 200	76 384	-67 248
2022	-73 506	-64 543	-6 350	66 735	-77 664
2023	-73 506	-106 990	-7 500	83 070	-104 926
2024	-73 506	-85 970	-7 400	80 910	-85 966
2025	-73 506	-53 838	-10 520	80 370	-57 494
		Gj.snitt underskudd 2021-2025)			*-78 659*
		Gj.snitt underskudd 2019-2025			*-51 444*

* Oppussingskostnad av vaskerirommet ikke medregnet

- **Webside**

Styret har ytterligere oppgradert websiden www.quadraturen.no, med nyttig og relevant informasjon om sameiet som oppdateres fortløpende. Det er Styret som oppdaterer websiden. Bestilling av nøkkelbrikker, vaskeribrikker og oppføring på callinganlegget gjøres direkte på websiden, i egne skjemaer. Alle betalinger skjer direkte via PayPal. Alle disse tjenestene administreres av styret og bokføres av Obos.
Også enkelte næringsseksjoner har valgt å være representert på websiden.

Websiden har viktig informasjon til alle om bl.a.: vedtekter/husordensregler, beboerinformasjon, heiser, vaskeriet, brikker, avfall, parkering, post, brann og alarm, boder, utleie, malingskoder, ofte stilte spørsmål ved salg av leilighet, kontaktinformasjon, styreaktivitet, nyheter, årsmøter, m.m.
Styret bruker også websiden til, i den grad det er mulig, å gi fortløpende informasjon om forhold som må formidles fortest mulig til alle beboere samtidig, som for eks. midlertidige stans av fjernvarmeanlegget, vannlekkasjer, støyende arbeider, forskjellige driftsstanser, osv.
Websiden er å betrakte som hoved- kommunikasjonskanal til beboere.

Sameiets webside hadde i 2025 en 12% trafikkøkning i forhold til 2024. «Hjem», «Nyheter», «Historie» var igjen de mest besøkte sidene i 2025. Det var det 23.670 besøkende i 2025. Websiden har i gjennomsnitt hatt 64 besøkende hver dag, som er innom en del sider. Trafikken en klart størst mellom kl 10-11 og kl 17-18. 19,4% av nettrafikken skjer fra utlandet, hovedsakelig fra USA, Tyskland, Storbritannia, og andre nordiske land. Dette er nesten en dobling sammenlignet med 2024 og kan muligens forklares med økt interesse for vårt sentralt beliggenhet knyttet til Airbnb og andre plattformer for korttidsleie.
Styret har i 2025 besvart totalt 2467 e-posthenvendelser fra beboere og leieboere, og andre eksterne aktører. Et stort antall av spørsmålene som blir stilt kan du finne svar på sameiets webside www.quadraturen.no
Alle henvendelser til styret loggføres og skal skje via e-post quadraturen@gmail.com, som også er definert som sameiets kommunikasjonskanal.
Telefonhenvendelser bør kun skje ved alvorlige tilfeller slik som vannlekkasjer, brann og andre farlige eller truende hendelser.

- **Søppelrom**

De sorte søppelkonteinere skal ikke benyttes til matavfall. Se informasjon på veggen over disse konteinerne.

Alle nedkastrør og sorteringskonteinere har blitt merket med hvilken type søppel som skal hvor. Styret håper at denne positive utviklingen vil fortsette.

Det har vært store utfordringer med å holde orden i søppelrommet. Dessverre viser det seg at mange kortidsgjester har ikke fått informasjon om hvordan søppel skal håndteres, eller er ikke vant til den grad av sortering som er vanlig i Norge.

Styret ber alle eiere av leiligheter på korttidsleie om å informere gjestene om at matavfall, skal kastes i nedkastrørene, og ikke andre steder. Det er heller ikke anledning til å etterlate søppel i korridorer, trappeoppganger, og inngangspartier. En del korttidsjester etterlater søppel utenfor døren til leiligheten før de skal forlate bygget. Enkelte av gjestene har selv forklart styret eller vaktmesteren at de trodde at søppelet må egentlig legges utenfor leilighetsdøren, da de regnet med at det var en ordning for plukking av søppel slik det er vanlig i en del andre land… Styret ber derfor eierne av leilighetene om å sørge for bedre informasjon til korttidsgjester om grunnleggende rutiner i sameiet.

- **Konteiner i Tollbugata**

Sameiet setter ut konteiner regelmessig i Tollbugata (siste torsdag i måneden). Konteineren benyttes til gamle møbler og annet avfall som ikke skal kastes i søppelrommet. Konteineren skal IKKE benyttes til bygge avfall, så som sponplater, gipsplater, parkett/laminat, sement, fliser, rør, etc. Det skal heller ikke benyttes til å kaste elektrisk avfall, batterier, hvitevarer, TV-er, maling med mer. Styret informerer om når konteiner settes ut, ved å henge opp oppslag i hovedinngangspartiene.
Det er egne sorte konteinere til elektrisk avfall. Hvitevarer og bygge avfall må man selv kjøre bort til enhver tid.

- **Heiser**

Sameiet har i også i 2025 hatt unødvendige kostnader med heisstans forårsaket av beboere som sperrer heisdørene ved bl.a. inn- og utflytting. Heisdørene er tidsinnstilte og kan ikke sperres over lengre tid, normalt over 35 sekunder. Styret oppfordrer alle til å opplyse om dette ved inn- og utflytting.

I enkelte tilfeller har alarmknappen i heisen blitt brukt til å tilkalle service ved heisstans, noe som er helt feil bruk av denne funksjonen. Alarmknappen i heisen er kun beregnet til å varsle behov for å evakuere personer som sitter fast inne i heisen. Ved vanlig heisstans må Styret/vaktmester informeres, og alarmknappen må IKKE benyttes, med mindre noen sitter fast inne i heisen.
Heisreparasjoner kan dessverre ikke utføres på samme dag eller i helgene, på grunn av kapasitetsproblemer ved heismontører.
Når noen sperres inne av ulik årsak er styret etterpå pålagt å stenge heisen til heisreparatør kommer, for å forhindre gjentakelse.

- **Beboertjenester**

Styret har i 2025 produsert vaskeribrikker og nøkkelbrikker, og tildelt hageparseller og MC-parkeringsplasser til beboere. Vaskeribrikker koster kr 880/stk, mens nøkkelbrikker koster kr 980/stk. MC-parkering koster kr 1600/sesong, og parsellhage koster kr 1 650/stk.
Styret henstiller utleier å ta kr 980 i depositum for hver nøkkelbrikke som gis til leietaker. På denne måten vil utleier ha større sjanser for å få brikkene tilbakelevert ved utflytting, samt dekke kostnaden med bestilling av nye brikker.

Styret har ikke kopi av nøkler til leiligheter og postkasser. Styret opplever nesten månedlig at enkelte nyinnflyttede henvender seg til styret for å få ekstra nøkler til leiligheten eller postkassen.
En annen utfordring som styret stadig oftere opplever, er at leiligheter som leies ut via utleiemeglere som forvalter flere leiligheter samtidig, tildeler nøkkelbrikker uten å ta hensyn til hvilke nøkkelbrikker hører til hvilken leilighet. Resultatet blir at når nye leietakere flytter inn, har de ikke riktige tilganger til riktige bodområdet, da de har blitt tildelt en nøkkelbrikke som tilhører en annen leilighet. Hvis en slik nøkkelbrikke mistes, vil vi risikere å sperre «feil» brikke.
Styret registrerer også at utleiemeglere ofte overlever leiligheter uten å vise hvor søppelrom, postkasse, eller bod befinner seg. Enkelte beboere har til og med flyttet inn uten å vite postkassenummer og uten å få postkassenøkkel.

Styret har mulighet til å sperre alle brikker på avveie når den meldes mistet/tapt. Er du uheldig å miste en nøkkelbrikke, vennligst gi en tilbakemelding til styret, slik at denne brikken kan deaktiveres. Dette er et viktig

bidrag til å gjøre Quadraturen et tryggere sted å bo, og er også et viktig redskap til å sperre adgang til uønskede personer osv.
Styret oppfordrer igjen alle beboere til å ikke slippe ukjente personer inn i bygningen.

- **Næringsdelen**

Næringsdelene har også i 2025 jobbet med flere interessante konsepter for utvikling av tilbudet i Quadraturen, som profilerer bygget til et øvre segment. Flere nye aktører har flyttet inn i næringslokalene.

Annen informasjon om sameiet

Styrets arbeid
Styret kan kontaktes via e-mail quadraturen@gmail.com

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.
Sameiet benytter ikke Vibbo til formidling av informasjon fra Styret til seksjonseiere og omvendt. Vibbo er ikke en oppslags- og kommunikasjonskanal mellom styret og beboere. Det er sameiets webside www.quadraturen.no som, i henhold til gjeldende vedtekter, er sameiets oppslags- kommunikasjonskanal med beboere. Beboere som har spørsmål til styret bes benytte quadraturen@gmail.com
Nyttig informasjon om sameiets drift mv finner man på sameiets webside.

Retningslinjer for styrearbeid
Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester
Vaktmestertjenester har vært utført av vaktmesterfirma AKTO siden 1. oktober 2024.
Vaktmesteren går en fast runde i bygget en gang i uken hvor han sjekker at teknisk utstyr fungerer som det skal, at ikke søppel, sykler og kasserte møbler er etterlatt i rømningsveier og at fellesområdene for øvrig er i orden.

Vaktmesteren jobber på timesbasis på oppdrag av Styret for å betjene fellesarealer og sameiets fellestekniske installasjoner. Alle oppdrag i fellesområdene og som vedrører fellesanlegg skal meldes til og igangsettes av Styret, da det er Styret som er oppdragsgiver. Dette gjelder spesielt oppdrag knyttet til ventilasjonssystem, varmvannanlegg, alarmanlegg, utskiftning av lyspærer i fellesarealer, takterrasser, dører i korridorer og utgangsdører, malingsoppgradering i korridorer, heis som er ute av drift, påfylling av vaskemiddel og tøymykner i vaskeriet, feil med papp-presse og søppelsugeanlegg.

Sameiet dekker IKKE vaktmesteroppdrag i leiligheter bestilt av eier/leietaker. Slike private oppdrag som bestilles av eier/leietaker til vaktmester må avtales med, og betales direkte til vaktmester.

Eventuelle oppdrag direkte-relatert til fellestekniske installasjoner inne i leiligheten må meldes først til Styret, som i sin tur bestiller vaktmester på sameiets regning.

Styret ønsker å informere om at fra 1. juni 2026, har styret inngått ny avtale med vaktmester Jan Aarskog, som overtar hovedansvaret for vaktmestertjenesten i bygget.

Næringsdelen benytter samme vaktmesterfirma som boligdelen. Butikklokaler som har behov for vaktmestertjenester må kontakte Posthallen AS v/ Trine Vik Gustavsen, som drifter næringsseksjonene.

Styret kan opplyse at avtalen med Akto er sagt opp grunnet endrede behov og andre strategiske prioriteringer. Vaktmester Jan Aarskog overtar hele vaktmestertjenesten fra og med 1. juni 2026.

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87413449. Forsikringen dekker bygningen, fellesarealer og boliger med veggfast utstyr. Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. **Skaden meldes til Styret, som deretter melder skaden til forsikringsselskapet**. Forsikringsselskapet takserer skaden, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet. I tilfelle skade, må ingen reparasjon igangsettes før skaden dokumenteres og takseres av forsikringsselskapet, og før forsikringsselskapet gir klart signal til reparasjonen. Reparasjoner som er igangsatt uten forhåndsbesikting og taksering av forsikringsselskapet må bekostes av seksjonseier selv.

Hvis forsikringsselskapet avviser saken, må seksjonseier dekke skaden selv. Styret forholder seg kun til eier av seksjon i slike saker. Påvirker skaden andre seksjoner kan seksjonseier bli stilt regresskrav for dekning av reparasjonskostnader i de berørte seksjoner.

Den enkelte seksjonseier og/eller leietaker må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre, vannlekkasjer som skyldes manglende vedlikeholdsplikt (også i rørsystemet under vasken eller tett sluk i dusjen), brudd i hvitevareslanger eller hvitevarer uten aquastop, kloakklekkasjer som skyldes propp før hovedledning, osv. Dette gjelder også eiendeler i bod.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må beboerne straks informere Styret på e-post quadraturen@gmail.com, slik at skaden kan besiktiges og dokumenteres av styret, vaktmester og forsikringsselskapet. Ingen reparasjon skal igangsettes før dette!

Brannsikringsutstyr
I henhold til forskriftene skal det være installert alarmorgan knyttet til felles brannvarslingsanlegget. Styret anbefaler i tillegg å ha minst en egen/ekstra røykvarsler i hver leilighet. Brannslukningsapparat må kontrolleres hvert år (gjerne 1. Desember) av eier/leietaker, for å sjekke at pilen fortsatt står på grønt i kontrollviser. Dersom pilen står på rødt eller utstyret er defekt må eier/leietaker selv sørge for å kjøpe og montere nytt brannslukningsapparat. Det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden og at det ikke har gått ut på dato. Husk at dersom du er så uheldig å utløse brann og ikke har brannslukningsapparatet i orden, vil du risikere en betydelig forkortning av oppgjøret fra forsikringsselskapet.

Det er strengt forbudt å koble av alarmorganet i leiligheten som er knyttet til fellesanlegget: en elektronisk utkoblingsmelding sendes umiddelbart til brannsentralen, og en feilmelding vil da vises på styringsenhetene i hovedsentralen. I tilfelle brann i en leilighet med utkoblet brannvarsler, vil vedkommende bli holdt ansvarlig og erstatningspliktig for alle skader som måtte oppstå, også personskader, i sin egen, i andre seksjoner og i fellesarealer.

Ved utkobling av alarmorganet i leiligheten, er Styret nødt til å tilkalle service og reparasjon. Det er strøm i alarmorganet og en utkobling fører til en kortslutning i elektronikken i alarmorganet. Regningen oversendes eier av leilighet (som kan videresende den til leietaker). Utkobling eller manipulering av alarmorganet for å forhindre brannalarmer under fester, *events*, eller arrangementer i private leiligheter eller næringslokaler er strengt forbudt.

Eiere av leiligheter som utløser falsk brannalarm vil bli belastet kostnaden ifm utrykning av vekterfirma, eller brannvesenet.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet
Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret har engasjert et autorisert firma som ivaretar HMS og internkontrollen av blant annet brannvern, og felles elektrisk anlegg. Sameiet har også utarbeidet en egen HMS-instruks for bygningen, fellesområder og utearealer. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet.

Styret et samarbeid med et autorisert brannfirma som ivaretar HMS-kravene i bygningen, for å foreta kontroll av alle brannslukningsapparat og brannslangeskap i fellesområder og i næringsseksjoner. Dette firmaet har også gjennomført en brannøvelse/brannklokketester i bygningen to ganger pr. år, med bl.a. informasjon/demo ift nødutganger, brannvernutstyr m.m,

Sameiets webside har også omfattende og utfyllende informasjon om brannalarmen, brannrutiner og brannsikkerhet, for å sørge for at brannverntiltak og rutiner er kjent for beboerne, slik at beboerne vet hvor de skal evakuere og hvilke rømningsveier de skal bruke.

Energimerking
Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Brebånd/TV
Leverandør av TV/Internett er Vikenfiber-Altibox.
Det er mulig å velge bort TV fra basispakken i hver seksjon. Seksjoner som gjør det får høyere internetthastighet. Dette gjøres av seksjonseier ved å kontakte Altibox direkte.
Beboere som har spørsmål til eller problemer med leveransene fra Vikenfiber-Altibox må kontakte Altibox-support på telefon eller e-post. Mer informasjon om dette finner du på Altibox sin hjemmeside.
Øvrig informasjon knyttet til produkter, tv-pakker, eller bestilling av ekstra tjenester finner du på Altibox-portalen (i TV-en), eller på www.altibox.no

Callinganlegg
Alle leiligheter kan registrere opptil 4 mobiltelefoner som mottaker til dørtelefonen (callinganlegget), og åpne hovedinngangsdøren for gjester som benytter callinganlegget. Registrering av mobiltelefon i callinganlegget gjøres direkte i eget skjema på sameiets webside, og utføres av Styret uten kostnad.
Callinganlegget styres med en app (AiPhone) som må lastes ned til mobiltelefonen.

MC/Scooter – parkering
Sameiet har egen Scooter/mc parkering i bakgården. Parkeringen må søkes om til Styret hvert år i april-mai, da det er begrenset med plasser, og det må tegnes en særavtale for å benytte plassen.
Scooter/mc-parkeringen for 2025-sesongen (01.april - 30.november) kostet kr 1600 pr. plass. Beløpet går til rengjøring i bakgården, som er ekstra krevende på sommeren
Søknad om scooter/mc-parkering finner du på sameiets webside. Søknaden for 2026 blir tilgjengelig fra midten av mars.

Nøkkelbrikker
Betalingen av nye nøkkelbrikker skjer via Paypal på sameiets webside.
Nye nøkkelbrikker koster kr 980/stk og kan kun bestilles av eier av leilighet, eller av leietaker med tillatelse fra eier. Informasjon om hvordan nøkkelbrikker bestilles og betales finnes også på sameiets webside. Vaskeribrikker koster kr 880/stk.

Etter at betalingen registreres, vil nøkkelbrikken bli produsert. Nøkkelbrikken leveres i en av to nøkkelbokser som er montert i postrommet.

Takhageprosjektet
Har du grønne fingre, liker tanken på å dyrke jorda og høste egne grønnsaker og er over middels begeistret for å ta vare på innsekter og mark? Da er muligens parsellhagen i 5 etasje et sted for deg. Takhagen i 5. etasje er en kjærkommen myldreplass for et biologisk mangfold i byen. Urbane dyrkingsaktiviteter bidrar til å øke kunnskapen om matproduksjon, biologisk mangfold, jordliv og klima og miljø. Det er et lite bidrag i den store klimakampen, til glede for mange.

Det kostet kr 1650 for 2025-sesongen. Det vil være samme pris for 2026. Da får du to dyrkekasser med jord og tilgang til parsellhagen. Det forventes at du dyrker aktivt og at du bidrar til orden og god stemning under hele sesongen. Utveksling av erfaring og kunnskap er kjærkomment. All dyrking skal skje på økologiske prinsipper, det vil si uten bruk av kjemikalier og kunstgjødsel. Medlemmer får tilgang på en face book side med mye god informasjon. For de som har lyst å melde seg og reservere hageparsell gjelder det "Førstemann til mølla prinsippet". Hvis du får en plass i ett år, får du opsjon på å beholde det i opptil 2 år til, for å beholde en viss kontinuitet og rotasjon. Etter 3 år må du gi avkall på din plass hvis det er nye søkere som ønsker å komme inn i ordningen, med en karantene tid opptil 3 år. En beboer administrerer hagen og er behjelpelig hvis det er noe man lurer på. Hver beboer får kun 1 hageparsell i utgangspunkt, og det er begrenset med antall plasser. Flere hageparseller kan tildeles til samme person hvis de blir ledige. Tildeling av hageparsellene gjelder for én sesong av gangen, og må søkes om til styret hvert år.

Det stilles krav til vedlikehold av tildelte hageparseller, fordi erfaringen fra tidligere år viser at noen av parsellene står tomme og ikke blir benyttet samtidig som det er mange som ikke får plass. Terrassen vil være tilgjengelig mellom kl 08:30 og 22:30, alle dager.

Økonomi
Vedlikeholdsplanen viser at det må etter hvert forventes større utgifter med heisene, maling av korridorer, renovasjon og avløp, kloakksystemet, takterrassegulvene, oppgradering av ventilasjonsaggregater, og rengjøring av ventilasjonskanaler, blant andre tiltak. Sameiet bør fortsette å bygge en *buffer* for å kunne finansiere disse tiltakene uten å måtte søke nye lån eller foreta kapitalinnhentinger blant seksjonseierne. En slik *buffer* kan kun bygges opp hvis sameiets økonomi går med overskudd.

QUADRATUREN EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 989 976 478, KLIENTNR. 5609

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	16 461 348	15 356 619	16 165 285	16 043 000
Andre inntekter	3	164 136	432 018	110 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**16 625 485**	**15 788 637**	**16 275 285**	**16 043 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-87 420	-93 906	-87 420	-87 420
Styrehonorar	5	-620 000	-666 000	-620 000	-620 000
Avskrivninger	13	-407 287	-461 024	-467 630	-467 630
Revisjonshonorar	6	-25 178	-19 378	-24 000	-24 720
Forretningsførerhonorar		-376 315	-359 123	-370 000	-392 000
Konsulenthonorar		-273 136	-301 795	-320 000	-95 000
Drift og vedlikehold	7	-4 473 095	-3 161 378	-3 824 810	-2 140 112
Forsikringer		-1 018 551	-991 053	-791 000	-1 050 000
Kommunale avgifter	8	-2 039 669	-1 709 786	-1 820 000	-2 331 400
Energi/fyring	9	-1 889 022	-2 084 830	-2 115 000	-2 115 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 183 543	-1 151 078	-1 175 000	-1 235 000
Andre driftskostnader	10	-2 010 082	-1 894 471	-2 110 400	-2 150 150
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-14 403 298**	**-12 893 821**	**-13 725 260**	**-12 708 432**
DRIFTSRESULTAT		**2 222 187**	**2 894 816**	**2 550 025**	**3 334 568**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	173 455	142 039	103 000	133 000
Finanskostnader	12	-1 930 629	-2 158 263	-2 149 610	-4 424 244
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 757 175**	**-2 016 224**	**-2 046 610**	**-4 291 244**
ÅRSRESULTAT		**465 013**	**878 592**	**503 415**	**-956 676**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		465 013	878 592		

QUADRATUREN EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 989 976 478, KLIENTNR. 5609

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Anleggsmidler	13	351 180	758 466
SUM ANLEGGSMIDLER		**351 180**	**758 466**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		133 511	119 609
Forskuddsbetalte kostnader		132 237	155 685
Driftskonto OBOS-banken		11 953	2 719 559
Sparekonto OBOS-banken		1 233 226	394 951
Sparekonto OBOS-banken II		267 157	257 515
SUM OMLØPSMIDLER		**1 778 083**	**3 647 319**
SUM EIENDELER		**2 129 263**	**4 405 785**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Vedlikeholdsfond	14	267 157	257 515
Udekket tap	15	-27 397 375	-27 595 230
SUM EGENKAPITAL		**-27 130 218**	**-27 595 230**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	27 385 347	29 703 508
SUM LANGSIKTIG GJELD		**27 385 347**	**29 703 508**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		316 639	318 973
Leverandørgjeld		1 064 274	374 481
Påløpte renter		59 921	11 281
Annen kortsiktig gjeld	17	433 299	1 592 773
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 874 133**	**2 297 507**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 129 263**	**4 405 785**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.03.2026 (regnskapet er digitalt signert)
Styret i Quadraturen Eierseksjonssameie

Helge Hay	Helder Manuel Sacramento Fernandes	Hans Petter Beldring
Trude-Silje Soltvedt	Trine Vik Gustavsen	

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

To Fettutskillere i teknisk rom. Faktureres hvert halvår med KPI justert	36 870
Seksjonsutgifter	-433 299
Fjernvarme	1 409 608
Felleskostnader bolig	6 742 900
Felleskostnader næring	2 672 397
Internett	1 190 154
Leie vaktmesterrom	25 800
Lånekostnader	4 488 798
Nøkkel og callinganlegg	189 825
Felleskostnader for kjøp av fellesareal	11 641
Vedlikeholdsfond	126 655

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**16 461 348**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Administrasjonsgebyr	94
Diverse	11 985
Paypal	56 097
Leie av bod	15 000
Refusjon	590
Miele avregninger vaskeri	80 370
SUM ANDRE INNTEKTER	**164 136**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-87 420
SUM PERSONALKOSTNADER	**-87 420**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-620 000
SUM STYREHONORAR	**-620 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-1 398

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-25 178
SUM REVISJONSHONORAR	**-25 178**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjektledelse	-16 536
Hovedentreprenør II	-1 678 593
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-1 695 129**
Drift/vedlikehold bygninger	-697 481
Drift/vedlikehold VVS	-442 612
Drift/vedlikehold elektro	-61 663
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-23 855
Drift/vedlikehold heisanlegg	-1 107 786
Drift/vedlikehold brannsikring	-120 888
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-53 838
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-111 374
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-118 470

Egenandel forsikring	-40 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-4 473 095**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-1 643 998
Renovasjonsgebyr	-395 670
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 039 669**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-449 443
Fjernvarme	-1 439 579
SUM ENERGI / FYRING	**-1 889 022**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-223 953
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-82 336
Annet driftsmateriale	-1 755
Vaktmestertjenester	-750 529
Vakthold	-546 770
Renhold ved firmaer	-352 270
Andre driftskostnader	-40 734
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-790
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 398
Andre kontorkostnader	-1 006
Telefon, annet	-1 320
Bank- og kortgebyr	-5 542
Øreavrunding	62
Velferdskostnader	-1 718
Tap på fordringer	-22
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-2 010 082**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	107 401
Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 481
Renter av sparekonto i OBOS-banken	49 125
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 039
Andre renteinntekter	6 408
SUM FINANSINNTEKTER	**173 455**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-1 930 629

SUM FINANSKOSTNADER		**-1 930 629**

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Salto Kortleser/Dørautomatikk		
Tilgang 2020	636 705	
Avskrevet tidligere	-564 262	
Avskrevet i år	-72 443	
		0
Vaskeri Miele		
Tilgang 2021	441 034	
Avskrevet tidligere	-294 024	
Avskrevet i år	-73 506	
		73 504
Låssystem Bolig		
Tilgang 2021	1 291 255	
Avskrevet tidligere	-856 444	
Avskrevet i år	-210 817	
		223 994
Låssystem Næring		
Tilgang 2021	309 446	
Avskrevet tidligere	-205 243	
Avskrevet i år	-50 521	
		53 681
Brannalarm		
Tilgang 2016	226 881	
Avskrevet tidligere	-226 880	
		1
Fjernvarmetilknytning		
Tilgang 2016	2 161 292	
Avskrevet tidligere	-2 161 292	
		0
Varmeanlegg		
Tilgang 2016	311 827	
Avskrevet tidligere	-311 828	-1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**351 179**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-407 287**

NOTE 14
VEDLIKEHOLDSFOND

IB Sparekonto Obos-banken II	257 515	
Innskudd vedlikeholdsfond 2024	9 642	
UB Sparekonto Obos-banken II		267 157
SUM VEDLIKEHOLDSFOND		**267 157**

NOTE 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Obos-Banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,44 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2023	-32 440 061	
Nedbetalt tidligere	2 736 553	
Nedbetalt i år	2 318 161	
		-27 385 347
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-27 385 347**

NOTE 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avsatt avregning næring	-433 299
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-433 299**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i QUADRATUREN EIERSEKSJONSSAMEIE

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til QUADRATUREN EIERSEKSJONSSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 8V7LS-3QN4T-ENCJG-EPP0U-TXP37-WV847

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

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

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-03-27 15:01:33 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 8V7LS-3QN4T-ENCJG-EPP0U-TXP37-WW847

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Til: Årsmøtet i Quadraturen eierseksjonssameie

Fra: Valgkomiteen v/Dag Arne Kristensen

INNSTILLING TIL NYTT STYRE I QUADRATUREN EIERSEKSJONSSAMEIE

Valgkomiteen har hatt møter med representanter for dagens styre samt møter med mulige kandidater. I det fremlagte forslaget er det lagt vekt på erfaring samtidig med et ønske om noe fornyelse. Blant annet foreslås et ekstra varamedlem for å styrke bredden av kompetanse og sikre kontinuitet.

Etter en nærmere vurdering har vi landet på følgende forslag:

Leder: Helge Hay, styreleder, ikke på valg
Nestleder: Helder Fernandes, nestleder, velges for to år

Styremedlemmer:

Mathilde Hagen Engebretsen, styremedlem, velges for to år
Trude-Silje Soltvedt, ikke på valg
Ann Kristin Møsth Wang, velges for to år

Varamedlemmer:

Hege Bratli, varamedlem, velges for ett år
Jo Wang, varamedlem, velges for ett år
Salvatore Palmeri, velges for ett år

Til orientering, har det vært stilt spørsmål om nestlederrollen da dette ikke er regulert av vedtektene. Det er hentet inn en uttalelse fra forretningsfører:

> *Når det gjelder nestlederrollen, så stiller ikke eierseksjonsloven krav om at et sameie skal ha nestleder. Loven krever kun at sameiet har et styre og en styreleder. Når vedtektene deres heller ikke regulerer dette, står styret fritt til å konstituere seg selv og utpeke nestleder internt.*
>
> *En nestlederrolle er ikke lovpålagt, men mange styrer velger dette av praktiske grunner, særlig for å ha en stedfortreder når styreleder er fraværende og for å sikre kontinuitet i styrearbeidet.*

Valgkomiteen har vurdert det slik at vår praksis ikke bryter med vedtektene, og derfor foreslås nestlederrollen videreført.

Oslo, 16. mars 2026

Dag Arne Kristensen (sign.)

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 30.04.26
Selskapsnummer: 5609 **Selskapsnavn:** QUADRATUREN EIERSEKSJONSSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

VEDTEKTER FOR QUADRATUREN EIERSEKSJONSSAMEIE

Fastsatt ved sameiermøte16.04.2007
i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr 31

§ 2, 4, 9, 10 og 11 endret på ordinært sameiermøte 23.03.2009 § 4 endret på ordinært sameiermøte 22.04.2013
§ 7 endret på ordinært sameiermøte 26.04.2016
§ 8 endret på ordinært årsmøte 26.04.2018
§ 3, 4 og 9 endret på ordinært årsmøte 23.04.2020
§ 7 endret på ordinært årsmøte 18.04.2024
§ 7 endret på ordinært årsmøte 23.04.2025
§ 4 og 7 endret på ordinært årsmøte 30.04.2026

§ 1. EIENDOMMEN - FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 207 bnr 39 i Oslo kommune med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av totalt 211 boligseksjoner og 6 næringsseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet. Bruksenheten består av en hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er). Tilleggsdelene består av arealer som i den tinglyste seksjoneringsbegjæringen er definert som tilleggsdeler til bruksenheten.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal. Ved fastsettelsen av sameierbrøken legges til grunn kun arealet knyttet til bruksenhetens hoveddel.

Sameiet er et kombinasjonsbygg, og verken sameiermøte eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i sameiets næringsseksjoner.

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven §25.

I forbindelse med eierskifte etter utleie skal det straks gis skriftlig melding til styret med opplysning om ny eiers eller leietakers navn.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette

gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et

selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik

tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

§ 4. RETT TIL BRUK

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

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

For næringsseksjonene gjelder som hovedregel alminnelige åpningstider i hh. til offentlige normer godkjent av Oslo kommune. Siden det i de fleste næringsseksjonene foregår service- eller serveringsvirksomhet vil det forekomme virksomhet på kveldstid i helger og på helligdager.

Borggården fungerer som et åpent torg for adkomst til næringslokaler, servering o.s.v. og som passasje for alminnelig ferdsel mellom Prinsens gate og Tollbugata. Passasjen skal stenges for natten, etter endt stengetid for næringsseksjonene, kl 22.00.

Sameiet har MC/Scooter parkering til beboere i eget område i bakgården. Boligseksjonene disponerer 7 p-plasser. Styret forvalter utdeling av p-plasser til beboere hvert år etter *første mann til mølla* prinsippet. P-plasser til boligseksjonene er reservert beboere. Gjester til boligseksjoner må benytte seg av vanlig gateparkering for MC/Scooter.
Næringseskjonene disponerer 3 p-plasser.

Takterrassene skal kun benyttes av boligseksjonene.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

Bestemmelsen om korttidsutleie:

4.1. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.» *Grensen på 90 dager kan fravikes i vedtektene med 2/3 flertall. Antall døgn kan settes i et spenn mellom 60 og 120 døgn.*

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i § 4. ledd 1. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.

§ 5. ORDENSREGLER FOR BOLIGSEKSJONENE OG DRIFTSAVTALE FOR NÆRINGSSEKSJONENE

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for boligseksjonene. Styret kan inngå driftsavtaler med næringsseksjonene som regulerer bruk av lokalene i henholdt til vedtektenes § 4 og de til en hver tid gjeldende kommunale bestemmelser for næringsvirksomhet.

Selv om det fastsettes forbud mot dyrehold, skal dispensasjon likevel gis hvis gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger etc, skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet.

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

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

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Næringsseksjonene skal i tilknytning til sine seksjoner ha rett til å sette opp faste skilt og andre profileringsanordninger innfor rammen av hva som godkjennes av offentlige myndigheter. Ved bruk av lysskilt skal det tas tilbørlig hensyn til beboerne slik at disse ikke blir unødig sjenert. For et hvert reklame- og profileringstiltak i tilknytning til bygget skal gjelde at bygget skal fremstå med et pent helhetlig ytre.

§ 7. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Felleskostnader hvor enten bolig- eller næringsseksjonene helt klart har større nytte enn den andre, skal fordeles etter en nærmere avtalt brøk.

Næringsseksjonene skal ikke belastes kostnader som utelukkende er forbundet til boligseksjonene og omvendt.

Næringsseksjonene skal så langt det lar seg gjøre ha egne avtaler og abonnement for tjenester og selv besørge vedlikehold som utelukkende er relatert til egen seksjon og virksomhet.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

I forbindelse med årsregnskapet skal det settes opp en oversikt som klart viser fordelingen av inntekter og kostnader mellom bolig- og næringsseksjonene.

Ved benyttelse av sameiets forsikring vil det påløpe en egenandel på kr 50 000 som dekkes i sin helhet av seksjonseier skaden gjelder. Ansvaret til sameiets forsikring begrenses til elektrisk anlegg til og med seksjonens sikringsboks, vannstoppekran i seksjonseiers leilighet, og fjernvarmerør og radiator knyttet til fjernvarmeanlegg, dog dekkes ikke som følge av uaktsomhet eller selvpåført skade (for eks. sitte på radiator, uautoriserte tilkoblinger m.m.).

Sameiets forsikring dekker eventuelle skader som måtte oppstå ved forsikringsobjektet. Skader som skyldes uaktsomhet eller selvpåført skade av seksjonseier (f.eks sitte på radiator, skader som følge av ikke lukkede dører, vinduer, takvinduer, overvanning av blomster, husdyrskader, lekkasjer, fra brune- og hvitevarer, akvarium, uautoriserte tilkoblinger med mer), dekkes i utgangspunktet ikke. Hvis forsikringsselskapet godtar at sameiets forsikring benyttes, kan forsikringsselskapet likevel foreta forkortning i erstatningssum i oppgjøret dersom forsikringsselskapet mener at skaden kunne ha vært unngått, eller oppsto delvis som følge av manglende vedlikehold eller uaktsomhet. Hvis sameiets forsikring benyttes, vil sameiets til enhver tid gjeldende egenandel bli krevet dekket av seksjonseier.

§ 8. VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Det samme gjelder for fellesareal der en seksjonseier er gitt midlertidig enerett til bruk.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

Vedlikehold av felles takterrasser og andre fellesarealer som utelukkende relaterer seg til boligdelen er boligseksjonenes ansvar.

Den enkelte seksjonseier skal holde seksjonen, og andre rom og annet areal som hører seksjonen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører, skyvedører og vinduer innvendig, rense de utvendige vinduskarmenes vannrenner, rør, sikringsskap

fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar i seksjonen (for eks. Kjøkken- og baderomskap, trafoer, spotlights, med mer.), utstyr inklusive vannklosett og vasker, trapper og gelendre, og innvendige flater. Våtrom må vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftninger av slikt som blandebatterier, rør under kjøkkenbenk og vask på bad, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, radiatorer, apparater, tapet, parkett, gulvbelegg, vegg, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, samt alle sylindre, åpne- /lukkemekanismer og håndtak i verandadører, ytterdører, vinduer og takvinduer.

Seksjonseieren har også ansvaret for åpning og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseieren skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong, japanskhage, privatterrasse og lignende, og vedlikeholde eller evt. skifte dekket på disse.

Quadraturen Eierseksjonssameie Seksjonseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

Seksjonseieren skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær, også på veranda- og utgangsdør og tilhørende karmer.

Ny eier av seksjon har plikt til å bekoste og utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i seksjonen, selv om det skulle vært utført av den forrige seksjonseieren.

Utskiftningen av overflater i de «nye» deler av 2006/2007 mot fellesarealer, skal skiftes ut i identiske utførelse. De opprinnelige overflater av 1914-+1920 skal ivaretas/opprettholdes i tråd med byantikvariske retningslinjer for værende gårder. Offentlige og eller andre instanser.

§ 9. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en sameier eller dennes gjester eller leieboere bryter sameiets vedtekter eller husordensregler kan sameiet fakturere vedkommende sameier for et beløp som tilsvarer den kostnad sameiet ville blitt belastet av vaktmester, håndverker eller serviceleverandør for å avverge, avhjelpe, begrense eller utbedre skader eller ulemper som oppstår som følge av bruddet på vedtektene eller husordensreglene.

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for

eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene tvangsfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonsloven § 27.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

§ 10. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 4 styremedlemmer, evt. med varamedlemmer.

Næringsseksjonene skal hvis de ikke har et medlem i styret utpeke en kontaktperson som representer dem i felles anliggender.

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 sameiermøtet.

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

§ 11. SAMEIERMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:
· styrets årsberetning

· styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning · valg av styremedlemmer.

I sameiermøtet har eierne av boligseksjoner stemmerett med én stemme for hver boligseksjon de eier. Eierne av næringsseksjonene har stemmerett med et antall stemmer omregnet etter bruksenhetens areal i forhold til boligseksjonene.

Næringsseksjonene nr. 1 – 6 har totalt 101 stemmer og boligseksjonene har totalt 211 stemmer, til sammen 312 stemmer. Det forholdsmessige stemmetall mellom næringsseksjoner og boligseksjoner baserer seg på det areal som inngår i hhv.

boligseksjonene og næringsseksjonene. Liste over stemmetall vedlegges vedtektene.

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

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 12. FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

§ 13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som representere sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 14. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 15. KAMERA/VIDEOOVERVÅKING AV FELLESAREALER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall gi styret fullmakt til å installere og foreta kamera/videoovervåking av sameiets fellesarealer.

Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.

Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.

§ 16.GENERELLE PLIKTER

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

HUSORDENSREGLER

Quadraturen Eierseksjonssameie
Sist oppdatert på sameiermøte 22.04.2010
Sist oppdatert på sameiermøte 17.04.2012
Sist oppdatert på sameiermøte 22.04.2013
Sist oppdatert på sameiermøte 28.04.2015
Sist oppdatert på sameiermøte 26.04.2016
Sist oppdatert på årsmøte 29.04.2019
Sist oppdatert på årsmøte 23.04.2020
Sist oppdatert på årsmøte 22.04.2021
Sist oppdatert på årsmøte 18.04.2024
Sist oppdatert på årsmøte 23.04.2025
Sist oppdatert på årsmøte 30.04.2026

1. Generelt

1.1. Husordensregler er basert sameiets bestemmelser og på vedtekter for Quadraturen Eierseksjonssameie. Husordensreglene og sameiets vedtekter er regulert bl.a. i sameieloven og husleieloven.

1.2. Brudd på husordensreglene kan medføre oppsigelse av leieforholdet eller utkastelse (tvangssalg).

2. Ro og orden

2.1. Alle beboere og gjester må oppføre seg slik at de ikke er til sjenanse for andre.

2.2 . Boring, banking eller annen høylytt aktivitet eller virksomhet er ikke tillatt mellom kl. 21.00 og kl. 8.00 på hverdager, lørdager etter kl. 14.00 eller på søndager og bevegelige helligdager.

2.3. Alminnelig rotid er 23:00-08:00.

2.4. Beboerne skal vise hensyn med tanke på støy og annet ved opphold på balkongen. Særlig viktig er dette i tiden mellom kl. 23.00 og 07.00.

Det forventes at røykere tar hensyn til andre beboere og begrenser røyking fra balkongen, slik at naboen ikke blir unødig sjenert av røyk. Luftinntak til soverom ligger i umiddelbar nærhet til naboens balkong, og er derfor spesielt utsatt for røyk på nattestid. Det er derfor ikke tillatt å røyke fra balkongen mellom kl. 23.00 og kl. 07.00.

2.5. Sang- og musikkøvelse eller -undervisning kan kun drives med styres tillatelse og etter samtykke fra de beboerne som påvirkes. Det skal vises aktsomhet ved bruk av TV og musikkanlegg.

2.6. Ro og orden
Beboerne henstilles til daglig å unngå å benytte skotøy med harde skinnsåler, og steppesko, for å hindre sjenerende trinnlydsgjennomgang. Tredemølle eller annet treningsutstyr som

forårsaker lydgjennomgang, ballspill, hoppetau, m.m., er ikke tillatt hvis det er til sjenanse for andre beboere. Barns lek og utfoldelse må heller ikke være til sjenanse for andre beboere både i leilighet og/eller i fellesområdene.

Åpningstider for alle takterrasser er mellom kl 09.00 og kl 22.45, utenom vintersesongen. I vintersesongen (månedsskifte oktober-november til månedsskifte februar-mars) holdes takterrassene stengt.

Bruk av takterrassen i 5. etasjen er i åpningstidene reservert til beboere med leid hageparsell

2.7. Det er forbudt å oppholde seg på takterrassen i 5.etasje og på den store takterrassen med dusj i 7.etasje (nærmest Kirkegaten), mellom kl 23:00 og kl 09:00., til *Det er forbudt å oppholde seg på alle takterrasser mellom kl. 23:00 og kl. 09:00*

3. Avfall/søppel

3.1. Det er ikke tillatt å hensette søppelposer, avfall, hvitevarer, møbler, madrasser eller andre uønskede gjenstander på fellesarealer, heller ikke i gangen utenfor leilighetene, postrom, kjeller, trapper, og søppelrom. Beboere som ikke følger dette vil kunne bli belastet kostnadene for fjerning og evt. bortkjøring.

3.1. Husholdningsavfall og papp/papir skal kastes i de respektive søppelsjaktene i søppelrommet.

3.2. Glass, samt spisse eller skarpe gjenstander må passes godt inn før det kastes i søppelsjaktene.

3.3. Det er kun tørt søppel som kan kastes i søppelsjakten.

3.4. Det er forbudt å kaste brennende avfall som sigarettglør, aske, kull o.l. samt avfall som kan selvantenne, malingsrester, kjemikalier, bilbatterier, og /eller annet avfall som forårsaker sterkt lukt eller kan skade søppelsjaktene.

3.5. Det er ikke tillatt å etterlate avfall, papp, papir, møbler eller andre gjenstander på gulvet i søppelrommet. Enhver er selv ansvarlig for bortkjøring av avfall eller gjenstander som ikke kan kastes i søppelsjaktene.

4. Bygningen

4.1. Det er ikke tillatt å endre eller påvirke byggets fasade, herunder å feste markiser eller persienner på utsiden av dører eller vinduer. Balkonger, leilighetsdører, terrasser, vindusrammer, trappeganger, korridorer, heiser, søppelrommet, postrommet, bodene, felles sykkelbod og inngangspartier inngår som en del av fasaden og kan ikke males eller forandres uten tillatelse fra styret.
Endring av design, funksjon eller tilføyelse av fremmede elementer til dører, vinduer og vindusrammer er ikke tillatt, herunder montering av termometere, lufteventiler, nøkkelbokser, eller lignende i utvendige dører, vinduer og vindusrammer er ikke tillat.
Endring av vinduets eksisterende funksjon, farger og materialvalg, eller andre endringer som avviker fra sameiets øvrige dører, vinduer og vindusrammer eller som bryter med den øvrige designen og utformingen av fasaden mot fellesarealer, bakgården og gatene er heller ikke tillat.

Det er ikke lov å henge/feste tepper, stoffer, linduker m.m., eller andre installasjoner på balkongens rekkverk eller skillevegger der det finnes. Tørking/lufting av klær og sengetøy m.m., montering av parabolantenne, oppbevaring av søppel og annet avfall, er heller ikke tillatt.
Utskifting av leilighetsdør er søknadspliktig til styret da ytterdørene er å anse som fellesareal. Skader på yttersiden av leilighetsdør eller i fellesarealer forårsaket av seksjonseier, deres leietaker eller gjester vil kunne føre til at Sameiet krever reparasjon og eventuell utskiftning av dør på seksjonseiers regning.

Sameiere med balkong skal ivareta hensynet til naboer under seg og ikke lufte/riste dyner, tepper o.l. utenfor sin balkong. Mating av fugler skal ikke forekomme på balkong eller andre områder, da det bidrar til økt forsøpling og tiltrekker kråker, duer og rotter.
Balkongen bør også fremstå ryddig og ikke brukes som lagringsplass, da dette påvirker naboer negativt og kan også være til fare ved brann.
På offisielle flaggdager, feiringer av bursdager, bryllup og Pride benyttes det ofte anledning til å flagge på balkonger eller utenfor vinduer. Dette er trivelig, men flaggregler bør følges og flaggene bør fjernes/ta ned/tas bort ved mørkets frembrudd. Flagg skal ikke henge oppe kontinuerlig og inngå som fasadepynt.

4.2. Det er strengt forbudt å montere avtrekksvifte fra kjøkkenet til yttervegg eller byggets avtrekkskanaler.

4.3. Det er beboernes ansvar å holde sluk på balkonger rene slik at avløpsrør ikke tettes.

4.4. Utover normalt møblement er det ikke tillatt å oppbevare andre gjenstander eller søppel/papir/avfall på balkonger og terrasser.

4.5. Grilling på felles takterrasser, private terrasser og balkonger er kun tillatt ved bruk av gassgrill eller elektrisk grill tillatt for innebruk, og i den utstrekning det ikke er til sjenanse for andre beboere

4.6. Søl i forbindelse med vasking av veranda, vanning av planter eller annen virksomhet skal ikke renne eller kastes ned langs verandagulv, yttervegg eller gjennom brannluke til nabo/naboer.
Det er ikke lov å igangsette tiltak og arbeider uten forhåndsgodkjenning av Styret som berører fellestekniske installasjoner, så som vann- og avløp, strøm, ventilasjon og avtrekk, brannvarslingsanlegg, nødlysanlegg, sprinkleranlegg, søppelsugeanlegg, radiator og radiatorvarmeanlegg, callinganlegg, m.m.

4.7. Det er forbudt med hund og katt m.m. på takterrassene, uansett grunn og tid på døgnet. Takterrassene er dermed husdyr-frisoner av hensyn til beboere med allergi eller redsel for hund/katt. Kun offisielt godkjent førerhund er tillatt, og eieren må kunne vise akkrediteringen.

4.8. Sameiets forsikring dekker eventuelle skader som måtte oppstå ved forsikringsobjektet. Skader som skyldesuaktsomhet eller selvpåført skade av seksjonseier (f.eks sitte på radiator, skader som følge av ikke lukkede dører, vinduer, takvinduer, overvanning av blomster, husdyrskader, lekkasjer, fra brune- og hvitevarer, akvarium, uautoriserte tilkoblinger med mer), dekkes i utgangspunktet ikke. Hvis forsikringsselskapet godtar at sameiets forsikring benyttes, kan forsikringsselskapet likevel foreta forkortning i erstatningssum i oppgjøret dersom forsikringsselskapet mener at skaden kunne ha vært unngått, eller oppsto delvis som følge av manglende vedlikehold eller uaktsomhet. Hvis

sameiets forsikring benyttes, vil sameiets til enhver tid gjeldende egenandel bli krevet dekket av seksjonseier.

4.9. I tilfelle skade i en eierseksjon, må ingen reparasjon igangsettes før skaden besiktiges, dokumenteres og takseres av forsikringsselskapet, og før forsikringsselskapet gir klart signal til reparasjonen. Reparasjoner som er igangsatt uten forhåndsbestigning og taksering av forsikringsselskapet må bekostes av seksjonseier selv.
Forsikringsselskapet må besiktige skaden innen rimelig tid, og komme med tilbakemelding.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers eller leietakers ansvar, eller dersom skaden skyldes uaktsomhet eller ikke er meldt inn i rimelig tid etter at skaden oppstår. Hvis forsikringsselskapet avviser saken, må seksjonseier selv dekke skaden i sin seksjon og eventuelt i andre rammede seksjoner.
Styret forholder seg kun til eier av seksjon i slike saker.
Den enkelte seksjonseier eller leietaker må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

5. Fellesarealer

5.1. Røyking er strengt forbudt på alle fellesarealer, med unntak av gårdsrom.

5.1. Dører inn til fellesarealer skal alltid være låst. Det er ikke tillatt å slippe fremmede eller ukjente mennesker inn i bygningen. Sameierne må til enhver tid ha en fungerende lås i postkassen, i samme design og utforming som øvrige postkasser. Sameierne vil kunne bli pålagt å montere lås der det mangler for egen regning.

5.2. Bruk av bart lys på innendørs fellesarealer er ikke tillatt.

5.3. Barn må ikke overlates nøkler til bygningen uten tilsyn. Det er ikke tillatt å la barn være alene på fellesarealer.

5.4. Seksjonseier er ansvarlig for renhold av egen bod. I tilfeller der en gjenstand forårsaker skade eller utgjør en fare for andre bodeieres eiendeler skal den fjernes umiddelbart.

5.5. Parkering av sykler er ikke tillatt på fellesarealer utenom i den felles sykkelboden eller hver enkelt seksjons kjellerbod. Ulovlig parkerte sykler vil settes ut på gaten.

5.6. Klær og tekstiler som lagres i bod og i fellesområder/kjeller skal oppbevares i hermetiske plastbokser eller hermetiske plastposer med *ziplås*, for å begrense skadedyrangrep. Tepper og møbler med tekstil skal pakkes godt inn i plast med tape slik at det blir tilnærmet hermetisk lukket. Beboere som ikke følger dette vil kunne bli stilt til økonomisk ansvar for kostnader vedrørende skadedyrsanering.

5.7. Det er forbudt å ha dørmatter, sko/skostativ og andre typer gjenstander utenfor leilighetsdøren, da alle korridorer er definert som nødutganger. Dette er også til hinder ved vask av korridor/fellesområde. Det er heller ikke lov å plassere søppelposer og annet avfall i korridoren da dette kan forårsake lukt/ildpåsettelse, og er for øvrig til stor sjenanse for andre beboere.

5.8. Det er forbudt å henge navneskilt, postkasser og ringeklokke på eller ved døren **i boligseksjonene, og/eller bytte ut/forandre til andre typer låsesystem, for eks. elektroniske låser, og dørhåndtak som avviker fra eksisterende funksjon og design**, da ytterdørens overflate og korridorvegger er klassifisert som fellesområde.

Styret ønsker med dette å unngå at helheten og design i fellesområdene blir ødelagt av montering av forskjellige typer låsesystemer og dørhåndtak i leilighetsdørene i boligseksjonene.

Egen infotavle for beboere er montert i gang mellom postrom og søppelrom.

5.10. Gjeldende bodkartet som er tilgjengelig på sameiets webside er bindende. Ved tvil om eierskap av bod, skal det offisielle bodkart være gjeldende.

5.11. Eiere med boder som inneholder felles tekniske installasjoner kan bli påtvunget til å flytte permanent til en annen bod som tildeles av styret. Ved akutte hendelser (for eks: strømbrudd, vann- og kloakklekkasje, eller andre typer tekniske feil), må styret og vaktmester ha anledning til å kappe av bodlås for å få tilgang til boden. Låsen vil i disse tilfeller bli erstattet med ny lås på sameiets regning.

5.12. Tørking av klær, håndklær, sengetøy, tepper, og andre tekstiler er ikke tillatt i boder og bodområder i kjeller, eller andre fellesarealer.

5.13. Ved oppussing, flytting eller transport av større gjenstander i heisene plikter seksjonseier å sørge for tilstrekkelig tildekking av vegger, glassflater og øvrige overflater, slik at skader og tilgrising av heisene unngås.

6. Vaskeriene

6.1. Vaskeriene er kun til privat bruk for beboerne i Quadraturen.

6.2. Det er ikke tillatt å vaske vaskemopper, store tepper eller annet tøy/materiale som er egnet til profesjonell eller industriell bruk, eller annet type næringsvirksomhet.

6.3. Reglene for bruk av vaskeriene og bruksanvisningene for maskinene skal følges. Ved skade grunnet uvettig bruk av maskinene vil erstatningskrav bli gjort gjeldende ovenfor seksjonseier.

6.4. Barn har ikke adgang til vaskeriene uten tilsyn.

6.5. Vaskeriet er å anse som en ekstra tjeneste til beboere og Sameiet kan ikke garantere drift av vaskeriet til enhver tid. Alle brukere må til enhver tid sørge for å ha et alternative til klesvask i tilfelle vaskeriet, eller deler av vaskeriet blir i ustand, eller som følge av uforventede feil i vaskeriets systemer.

6.6. All bruk av vaskeriet er på eget ansvar. Sameiet kan ikke bli erstatningspliktig ved skader på klesvask som følge av feil i maskinparken, feilbruk, eller tyveri av klær.

7. Fremleie

7.1. Styret har ikke anledning til å nekte utleie av leiligheter i større utstrekning enn det som følger av lovgivningen.

7.2. Eieren av utleid seksjon er ansvarlig for den ulempe og skade sameiet eventuelt måtte få ved utleie.

7.3. Eiere av utleid eller lånt seksjon plikter å informere leietaker og gjester om gjeldende husordensregler.

7.4. Styret forholder seg kun til seksjonseier i alle saker, også når seksjonen er utleid eller bortlånt.

7.5. Utleie/fremleie av bod er forbudt dersom leietaker av bod ikke har fast adresse eller ikke eier seksjon i Quadraturen Eierseksjonssameie

8. Dyrehold

8.1 . Med dyrehold forståes først og fremst hund eller katt, men andre dyreeiere må også følge sameiets bestemmelser om dyrehold.

8.2 . Dyrehold er tillatt for inntil to hunder og/eller katter per seksjon. Beboere som ønsker å holde flere dyr må sende søknad om dette til styret i hvert enkelt tilfelle.

8.3 . Dyrets eier er ansvarlig for at dyret får sitt daglige stell og at det ikke er til sjenanse for andre beboere. Lufting skal foregå utenfor sameiets område og fellesarealer/terrasser, og må foretas av en voksen person. Dyr skal alltid føres i bånd på sameiets område og dyrepasser plikter å ha med hundepose e.l. Dyr som naturlig krever lufting skal ikke være i leiligheten over lengre tidsrom.

8.4 . Eieren er erstatningspliktig ved eventuell skade forårsaket av dyret.

8.5 . Styret kan, etter saklig begrunnet klage fra andre beboere, ved simpelt flertall nekte enkeltbeboere dyrehold. Opphører ikke dyreholdet senest tre måneder etter styrets vedtak kan styret kreve oppsigelse av husleiekontrakten eller sette i gang tvangssalg av den berørte seksjonen.

8.6 .Det er forbudt med hund og katt m.m. på takterrassene, uansett grunn og tid på døgnet. Takterrassene er dermed husdyrfrie soner av hensyn til beboere med allergi eller redsel for hund/katt m.m.. Kun offisielt godkjent førerhund er tillatt, og eieren må kunne vise akkrediteringen.

9. Skader, hærverk

9.1. Seksjonseier er økonomisk ansvarlig overfor sameiet for enhver skade som påføres sameiet eller fellesarealer av seksjonseier selv, medlemmer av seksjonseiers husstand, leieboere eller gjester.

9.2. Beboer som forsettlig eller uaktsomt utløser brannalarmen uten at det foreligger en nødsituasjon vil holdes økonomisk ansvarlig for skader og utgifter som påføres sameiet, herunder utgifter til utrykning fra vaktselskap og brannvesen.
Det er strengt forbudt å koble av brannvarslere i leiligheter, næringslokaler og fellesarealer knyttet til felles brannvarslingsanlegg. Urettmessig utkobling av brannvarslere vil føre til politianmeldelse. I tilfelle brann i en leilighet eller næringslokale med frakoblet

brannvarslere, vil vedkommende bli holdt ansvarlig og erstatningspliktig for alle skader som måtte oppstå i leiligheten, næringslokalet og tilstøttende arealer, og også personskader. Ved utkobling av brannvarslere, er Styret også nødt å tilkalle service og reparasjon, og regningen oversendes eier av leilighet (som kan videresende det til leietaker).

9.3. Uautorisert utkobling av brannvarslingsanlegg vil bli politianmeldt. Styret skal alltid godkjenne på forhånd utkobling av hele, eller deler av brannvarslingsanlegg i Quadraturen. Ved eventuelle slike utkoblinger må det opprettes økt brannvernberedskap som skal godkjennes på forhånd av Styret, og som tilfredsstiller til enhver tid gjeldende krav og forskrifter. Utkobling av hele, eller deler av brannvarslingsanlegg for å forhindre brannalarmer under fester, events, eller arrangementer i private leiligheter eller næringslokaler er strengt forbudt og vil bli politianmeldt.

10. **Diverse**

10.1. Seksjonseiere og deres leietakere er pliktige til å følge med Sameiets webside www.quadraturen.no for informasjon. Websiden er å anse som den hovedkommunikasjonskanalen til sameiet.. Styret kan kontaktes via e-post, på styret@quadraturen.no

10.2. Ved utleie eller lån av seksjon plikter sameier å gjøre leietaker/gjester kjent med gjeldende vedtekter og husordensregler. Styret forholder seg kun til seksjonseier i alle saker som angår forholdet mellom leietaker/gjester og sameiet.

10.3. Der Sameiet må utstede advarsler til seksjonseier som følge av overtredelse av husordensregler (også der leietaker og gjester er grunnen for advarselen) vil kostnader knyttet til administrasjonsgebyr fra forretningsfører bli belastet seksjonseier.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Postboks 6645 Rodeløkka
0502 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 28.10.2022
	202211345 - 8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Olav Johannes Borch Deinboll	

Adresse:	TOLLBUGT. 13-15 DRONNINGENSGT. 15 OG PRI	Eiendom:	207/39/0/0
Tiltakshaver:	QUADRATUREN EIERSEKSJONSSAMEIE	Søker:	Enerhaugen Arkitektkontor AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Tillatelse til utskiftning av vinduer og oppføring av snøfangere - Tollbugt. 13-15 Dronningensgt. 15 Og Prinsens gt. 8-10.

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om utskiftning av vinduer og montering av snøfangere mottatt 08.08.2022. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) §. 21-4.

Det er ikke merknader til søknaden.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Det er søkt om å skifte ut vinduer på samtlige av bygningens fasader samt å montere snøfangere på bygningens fire kupler.

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål *bebyggelse og anlegg, nåværende* i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Tidligere reguleringsplan for Posthuskvartalet S-4012 vedtatt 15.10.2003 er delvis opphevet, jf. vedlegg 5 i kommuneplanen.

Underformålet spesialområde befaring blandet blir videreført med tilhørende bestemmelser, jf. kommuneplanen kap. 15 pkt. 15.3.

Eiendommen befinner seg i et område regulert til bevaring og med nasjonale kulturminneinteresser. Dette følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T5 for kulturminnevern (datert 04.03.2015).

Uttalelser

Uttalelser fra andre myndigheter og etater

Søknaden er lagt frem for Byantikvaren til uttalelse. Deres uttalelse følger oppsummert:

Det er dokumentert at vinduene har vært innadslående, og Byantikvaren vil derfor ikke motsette seg at vinduene utskiftes til innadslående vinduer slik foreslått. Byantikvaren vil ikke motsette seg sprosser montert inne i isolerglass, så lenge det også monteres sprosse på utsiden av glasset.

Byantikvaren vil ikke motsette seg etablering av foreslåtte snøfangere.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Vår vurdering av tiltakets visuelle kvaliteter

Vi vurderer at vindusløsningen som er valgt er i tråd med Byantikvarens momentliste for gode vinduskopier og vil gi bygningen et visuelt løft. Søker har redegjort for at de eksisterende vinduene vil erstattes med høyere teknisk kvalitet og en mer autentisk utførelse. Vi anser det som positivt at bygningen vil fremstå som mer tro mot sitt opprinnelige uttrykk.

Snøfangerne som er omsøkt, får en hensiktsmessig og lite synlig plassering. Vi vurderer at de ikke vil påvirke bygningens uttrykk negativt. Snøfangerne er et lite tiltak som er svært lite synlig og det er vår vurdering at bygningen ikke vil fremstå som endret. Byantikvaren stiller seg også positivt til snøfangerne. Dermed konkluderer vi med at tiltaket er i tråd med gjeldende vernebestemmelser.

Produktdokumentasjon og vesentlige mangler

Vi forutsetter at produkter som blir benyttet i byggverket, har nødvendig produktgodkjenning, og at produktsertifikatene samsvarer med de produktene som faktisk blir benyttet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Dersom det ved kommunalt tilsyn blir avdekket vesentlige mangler ved byggverket, produkter i

byggverket eller produktdokumentasjon, må kommunen vurdere om vi kan gi eller om vi må trekke tilbake den midlertidige brukstillatelsen / ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202211345			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D1	01.06.2022	1/8
Oppriss Prinsens gate			1/10
Oppriss Dronningens gate			1/11
Oppriss Tollbugata			1/12
Oppriss gårdsrom mot Prinsens gate			1/13
Oppriss gårdsrom østfløy			1/14
Oppriss gårdsrom vestfløy			1/15
Oppriss gårdsrom mot Tollbugata			1/16

Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Ansvar

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202211345	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
981671317 VINDU ENTREPRENØREN AS	UTF - Montering av vinduer, tkl.2
981671317 VINDU ENTREPRENØREN AS	PRO - Miljøsaneringsbeskrivelse, tkl.2
981671317 VINDU ENTREPRENØREN AS	UTF - Beslag og snøfangere, tkl.1
981671317 VINDU ENTREPRENØREN AS	UTF - Riving og miljøsanering, tkl.2
981671317 VINDU ENTREPRENØREN AS	PRO - Prosjektering og valg av vinduer, tkl.1

Byggesaksforskriften stiller krav om obligatorisk uavhengig kontroll

Byggesaksforskriften (SAK10) § 14-2 stiller krav om obligatorisk uavhengig kontroll for prosjektering (PRO) og utførelse (UTF) av enkelte fagområder. Kontrollen skal gjennomføres slik ansvaret er beskrevet i SAK10 § 12-5.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Tillatelsen er hjemlet i pbl. § 21-4.

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
  - Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og

bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=202211345

Tillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.
Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Klagefristen er på tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b.
Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Olav Johannes Borch Deinboll - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

Kopi til:
QUADRATUREN EIERSEKSJONSSAMEIE, Møllergata 39, 0179 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

OBOS PROSJEKT AS
Postboks 6666 St Olavs Plass
0129 OSLO

Dato: 31.07.2020

Deres ref.: Chris-Rene Skram Gangsøy | Vår ref.: 202010992-2 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Vibeke Nesheim | Arkivkode: 531.8

Utskifting av vinduer og balkongdører er søknadspliktig og avhengig av dispensasjon - Kvadraturen

Plan- og bygningsetaten viser til henvendelsen vi mottok 26. juni 2020, med spørsmål om du må søke om skifte ut vinduer og balkongdører i Posthuskvartalet i Prinsens gate, Dronningens gate og Tollbugata.

Vi har vurdert fasadeendringen du spør om. Utskifting av vinduer og balkongdører er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven § 20-3.

Hvorfor er fasadeendringen søknadspliktig?

Posthuskvartalet er regulert til spesialområde bevaring. Reguleringsplanen S-4012 (vedlagt) legger føringer for hvilke endringer som kan tillates på eksisterende bebyggelse.

Etter § 5.1 *«tillates bebyggelsen ombygd eller utbedret kun under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til det opprinnelige utseendet. Ved restaurering og/eller reparasjon av eksisterende bygninger og anlegg skal de opprinnelige materialer søkes bevart i sin sammenheng. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares.»*

Vi anbefaler at du ber om en skriftlig uttalelse fra Byantikvaren. Denne uttalelsen legges ved søknaden om fasadeendringen, som sendes til oss.

Fasadeendringen er avhengig av dispensasjon fra reguleringsplanen

Fasadeendringen er i strid med reguleringsplanen for din eiendom og er derfor avhengig av dispensasjon fra S-4012 § 5.1. Dispensasjonssøknaden må begrunnes og sendes inn sammen med søknaden om fasadeendringen.

Krav om ansvarlig søker

En ansvarlig søker må sende inn søknaden og all dokumentasjon til Plan- og bygningsetaten. Ansvarlig søker skal også sikre at prosjektet er i tråd med byggereglene.

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

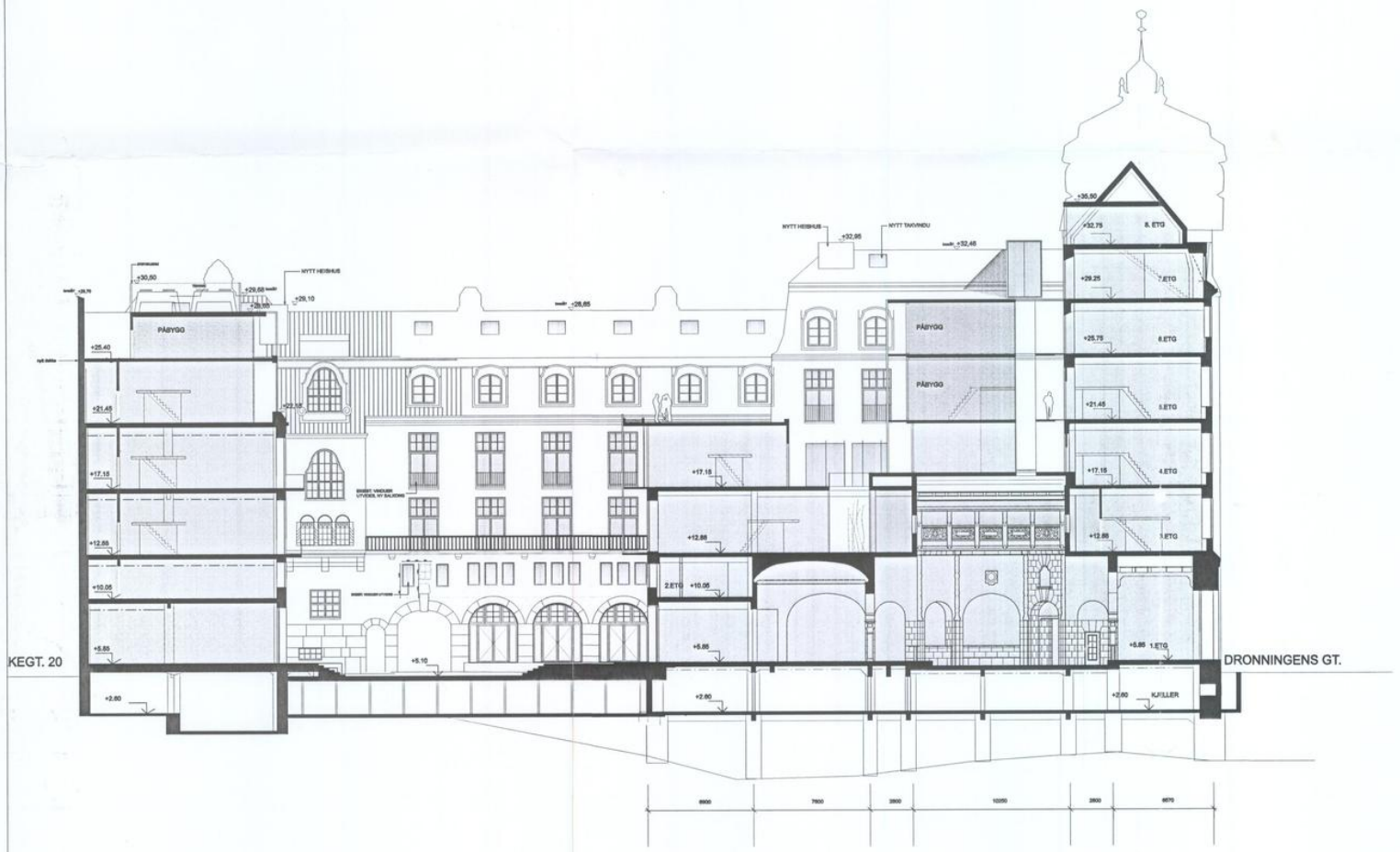
Har du spørsmål?

Har du flere spørsmål til saken, kan du gjerne sende dem inn i saksinnsyn. Der finner du også tegninger fra tidligere byggesaker. Du kan også kontakte oss på telefon 23 49 10 00.

Plan- og bygningsetaten
Kundesenteret
Kundeservice

Vibeke Nesheim - saksbehandler
Tonja Helmsgård - enhetsleder

Vedlegg i sak 202010992-2	
Nr	**Beskrivelse**
1	Forespørsel besvart - Søknadspliktig tiltak - Kvadraturen (Dette dokument)
2	S-4012



PROSJ.NR.:	TEGN.NR.:	INDEX

Prosjekteringsgruppe

Byggherre	LINSTOW EIENDOM AS PB 1594 VIKA 0118 OSLO	TEL 23 11 96 00 FAKS 23 11 96 10
Arkitekt	KRITT ARKITEKTER AS PB 6796, ST. OLAVS PLASS 0130 OSLO	TEL 23 32 66 00 FAKS 23 32 66 01
RIB	AAS JACOBSEN AS LILLEAKERVEIEN 4 0283 OSLO	TEL 22 51 30 00 FAKS 22 51 30 01
RIE	BORD ELCONSULT AS GLADENGVEIEN 3B 0661 OSLO	TEL 22 99 29 00 FAKS 22 99 29 01
RIV	NORCONSULT AS VESTFJORDGATEN 4 1338 SANDVIKA	TEL 67 57 10 00 FAKS 67 54 45 76
RIBR	RAMBØLL NORGE AS PB 427 SKØYEN 0213 OSLO	TEL 22 51 80 00 FAKS 22 51 80 01
Entreprenør	NCC CONSTRUCTION AS POSTBOKS 93 SENTRUM 0101 OSLO	TEL 22 98 68 00 FAKS

Index	Beskrivelse	Sign	Dato	Kontr.	Dato
D	rev. vinduer 1. etasje	ISJ	17.01.07	PLO	17.01.07
C	rev. vinduer 2. etasje	KBO	07.12.06		
B	nye takvinduer	KBO	12.10.06	PLO	12.10.06
A	innmålt kotehøyder	KBO	12.09.06	PLO	12.09.06

FASE:
ARBEIDSTEGNING

BYGGHERRE:
LINSTOW EIENDOM AS

TOTALENTREPRENØR:
NCC

TEKNISK ENTREPRENØR:

PROSJEKT:
QUADRATUREN

TEGNING:
LANGSNITT
OPPRISS MOT PRINSENSGATE

PROSJ.NR.: 6440
TEGN.NR.: A2340
INDEX: D

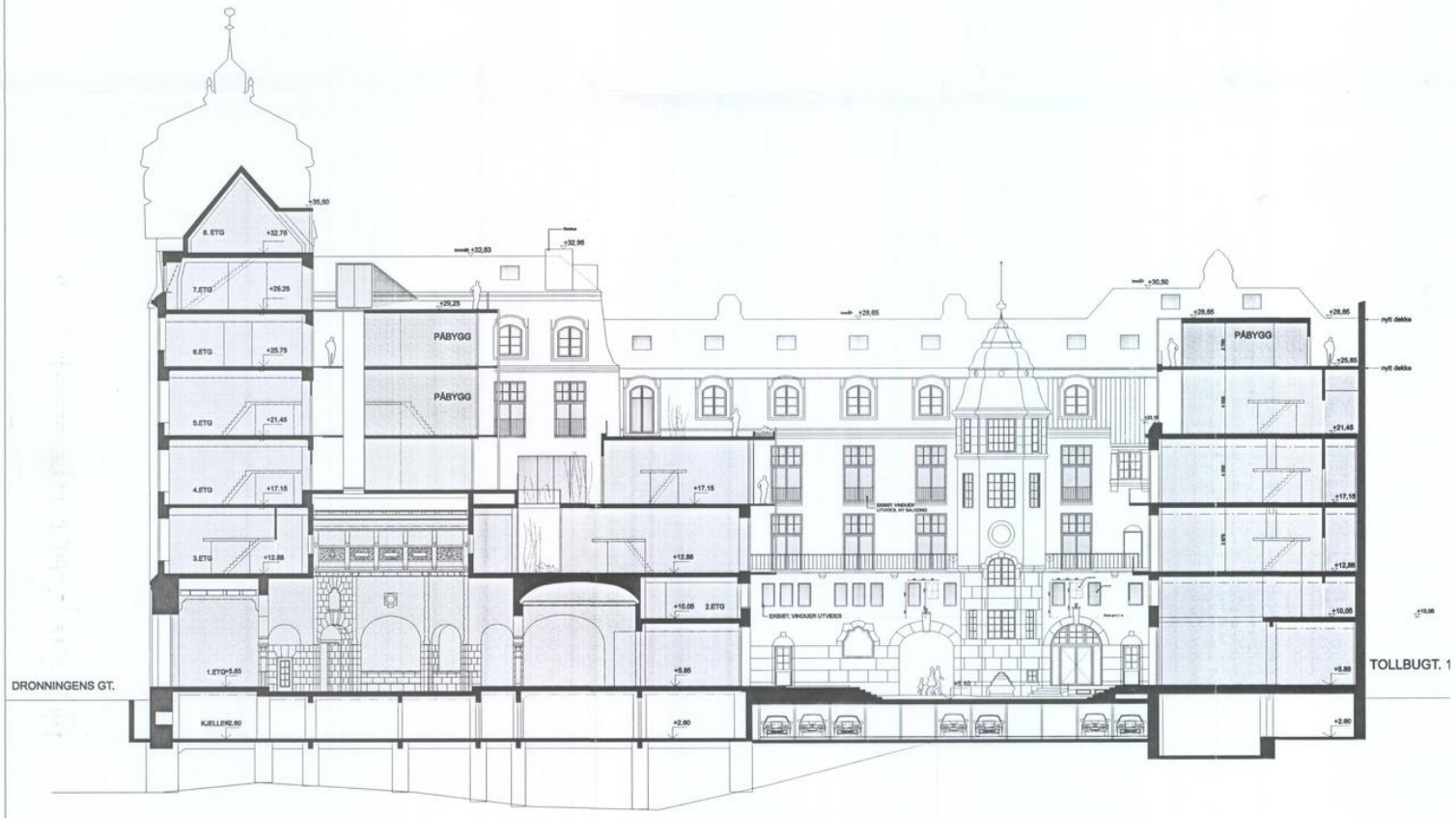
FILNAVN:
ARKIVNUMMER:

KRITT
ARKITEKTER AS
MNAL NPA MNIL
ST.OLAVSPLASS 3
0165 OSLO
TLF: 23 32 66 00
FAX: 23 32 66 01

SKALA: 1:200
FOR TEGNING I A2 FORMAT
DATO: 06.04.05
SIGN:

23/1-07

16



PROSJ.NR.:	TEGN.NR.:	INDEX

Prosjekteringsgruppe

Byggherre	LINSTOW EIENDOM AS PB 1594 VIKA 0118 OSLO	TEL FAKS	23 11 96 00 23 11 96 10
Arkitekt	KRITT ARKITEKTER AS PB 6796, ST. OLAVS PLASS 0130 OSLO	TEL FAKS	23 32 66 00 23 32 66 01
RIB	AAS JACOBSEN AS LILLEAKERVEIEN 4 0283 OSLO	TEL FAKS	22 51 30 00 22 51 30 01
RIE	BORO ELCONSULT AS GLADENGVEIEN 3B 0661 OSLO	TEL FAKS	22 99 29 00 22 99 29 01
RIV	NORCONSULT AS VESTFJORDGATEN 4 1338 SANDVIKA	TEL FAKS	67 57 10 00 67 54 45 76
RIBR	RAMBØLL NORGE AS PB 427 SKØYEN 0213 OSLO	TEL FAKS	22 51 80 00 22 51 80 01
Entreprenør	MCC CONSTRUCTION AS POSTBOKS 93 SENTRUM 0101 OSLO	TEL FAKS	22 98 68 00

Index	Beskrivelse	Sign	Dato	Kontr.	Dato
D	rev. vinduer 1. etasje	ISJ	17.01.07	PLO	17.01.07
C	rev. vinduer 2. etasje	KBO	07.12.06		
B	nye takvinduer	KBO	12.10.06	PLO	12.10.06
A	innmålt kotehøyder	KBO	12.09.05	PLO	12.09.05

FASE: ARBEIDSTEGNING

BYGGHERRE: LINSTOW EIENDOM AS

TOTALENTREPRENØR: NCC

TEKNISK ENTREPRENØR:

PROSJEKT: QUADRATUREN

TEGNING: LANGSNITT OPPRISS MOT TOLLBUGATA

PROSJ.NR.: 6440

TEGN.NR.: A2310

INDEX: D

FILNAVN:

ARKIVNUMMER:

KRITT
ARKITEKTER A.S
MNAL NPA MNIL
ST.OLAVSPLASS 3
0165 OSLO
TLF: 23 32 66 00
FAX: 23 32 66 01

SKALA: 1:200 FOR TEGNING I A2 FORMAT

DATO: 06.04.05

SIGN:

23/1-07

16



PROSJ.NR.:	TEGN.NR.:	INDEX

Prosjekteringsgruppe

Byggherre	LINSTOW EIENDOM AS PB 1594 VIKA 0118 OSLO	TEL 23 11 96 00 FAKS 23 11 96 10
Arkitekt	KRITT ARKITEKTER AS PB 6796, ST. OLAVS PLASS 0130 OSLO	TEL 23 32 66 00 FAKS 23 32 66 01
RIB	AAS JACOBSEN AS LILLEAKERVEIEN 4 0283 OSLO	TEL 22 51 30 00 FAKS 22 51 30 01
RIE	BORO ELCONSULT AS GLADENGVEIEN 38 0661 OSLO	TEL 22 99 29 00 FAKS 22 99 29 01
RIV	NORCONSULT AS VESTFOSSGATEN 4 1338 SANDVIKA	TEL 67 57 10 00 FAKS 67 54 45 76
RIBR	RAMBØLL NORGE AS PB 427 SKØYEN 0213 OSLO	TEL 22 51 80 00 FAKS 22 51 80 01
Entreprenør	NCC CONSTRUCTION AS POSTBOKS 93 SENTRUM 0101 OSLO	TEL 22 98 68 00 FAKS

Index	Beskrivelse	Sign	Dato	Kontr.	Dato
B	nye takvinduer	KBO	12.10.05	PLO	12.10.05
A	innmålt kotehøyder	KBO	12.09.05	PLO	12.09.05

FASE:
ARBEIDSTEGNING

BYGGHERRE:
LINSTOW EIENDOM AS

TOTALENTREPRENØR:
NCC

TEKNISK ENTREPRENØR:

PROSJEKT:
QUADRATUREN

TEGNING:
OPPRISS PRINSENSGATE

PROSJ.NR.:	TEGN.NR.:	INDEX
6440	A3310	B

FILNAVN: ARKIVNUMMER:

KRITT
ARKITEKTER AS
MNAL NPA MNRL
ST.OLAVSPLASS 3
0165 OSLO
TLF: 23 32 66 00
FAX: 23 32 66 01

SKALA: 1:200
FOR TEGNING I A2 FORMAT
DATO: 06.04.05
SIGN:

63



53

NYE/UTVIDEDE VINDUER

Index	Beskrivelse	Sign	Dato	Kontr.	Dato
C	Vinduer rundt klokke tatt ut	KBD	08.11.04		
B	Åpninger i kuppel ut, takvinduer inn	KBD	22.10.04		
A		KBD	09.09.04		

FASE: RAMMESØKNAD

BYGGHERRE: LINSTOW EIENDOM AS

PROSJEKT: DRONNINGENSGT 15

TEGNING: OPPRISS TOLLBUGT

KRITT
ARKITEKTER A.S
MNAL NPA MNIL
ST.OLAVSPLASS 3
0165 OSLO
TLF: 23 32 66 00
FAX: 23 32 66 01

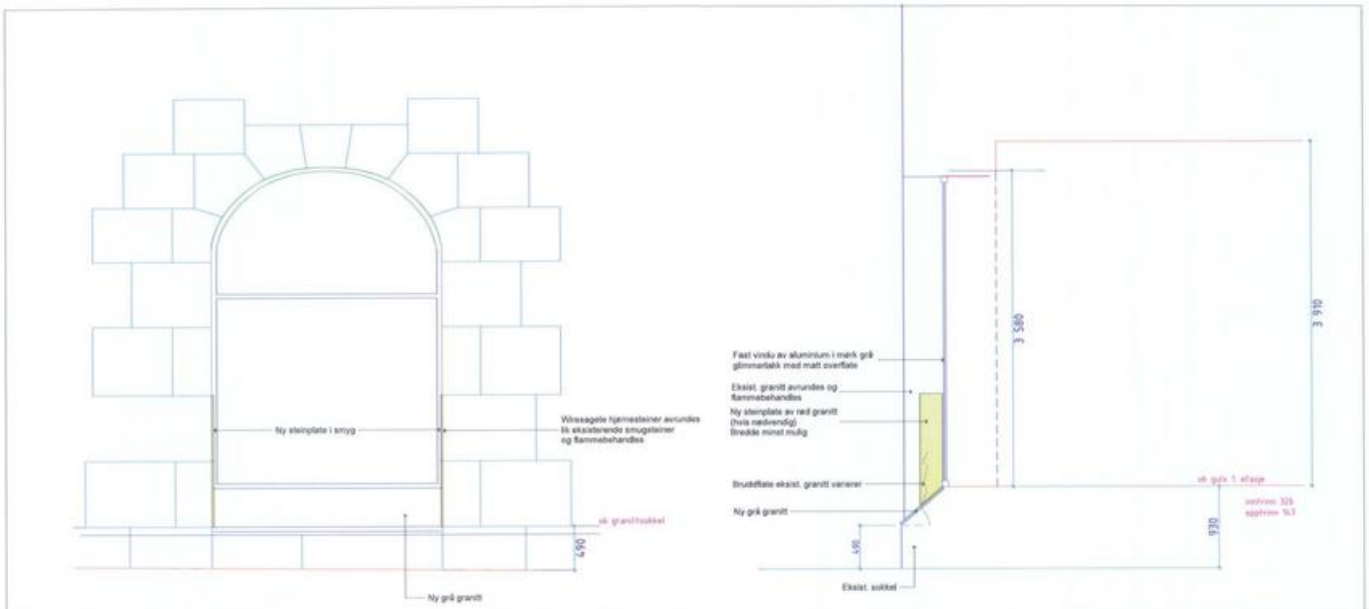
SKALA: 1:200

DATO: 23.02.04

SIGN: KBD

PROSJ.NR.:	TEGN.NR.:	INDEX
6440	A3330	C

FILNAVN: ARKIVNUMMER:



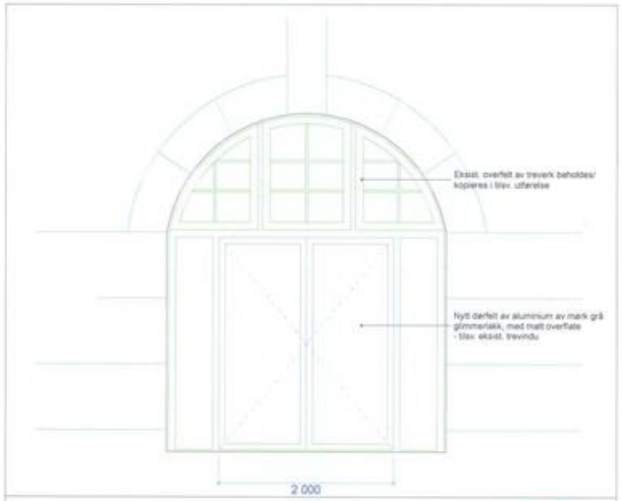
Vindu mot Prinsensgate/ Tollbugata

1:50 10.10.06

Rev. 17.10.06

A3 format, målestokk 1:50

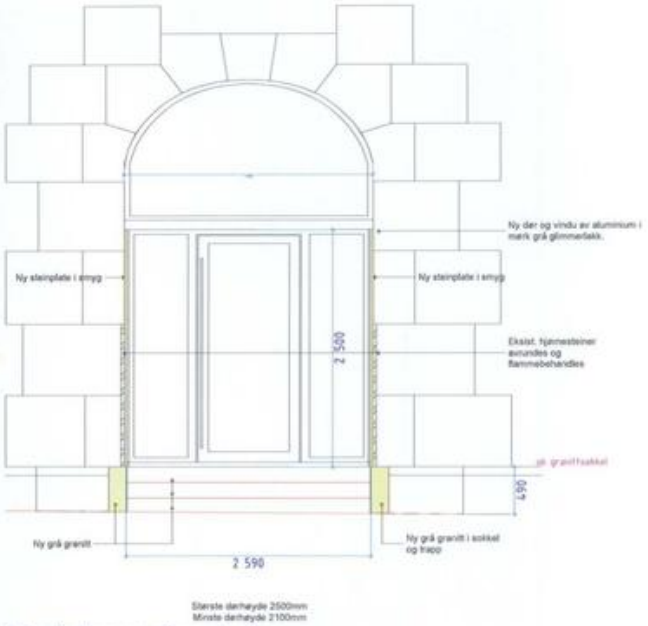
godkjent i
16.



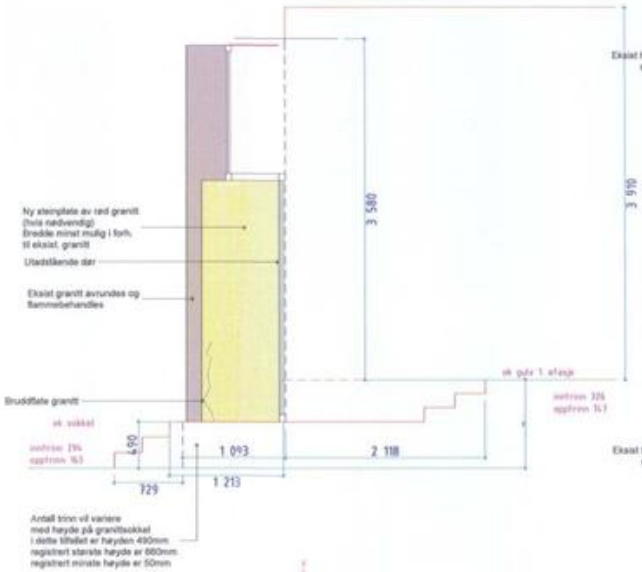
A4 format, målestokk 1:50

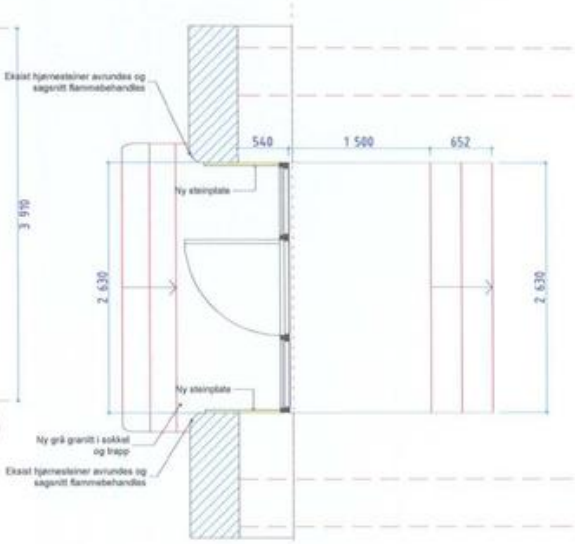
Dør bakfløy
17.10.06

godkjent i 16
23/1-07



Eksisterende vindu





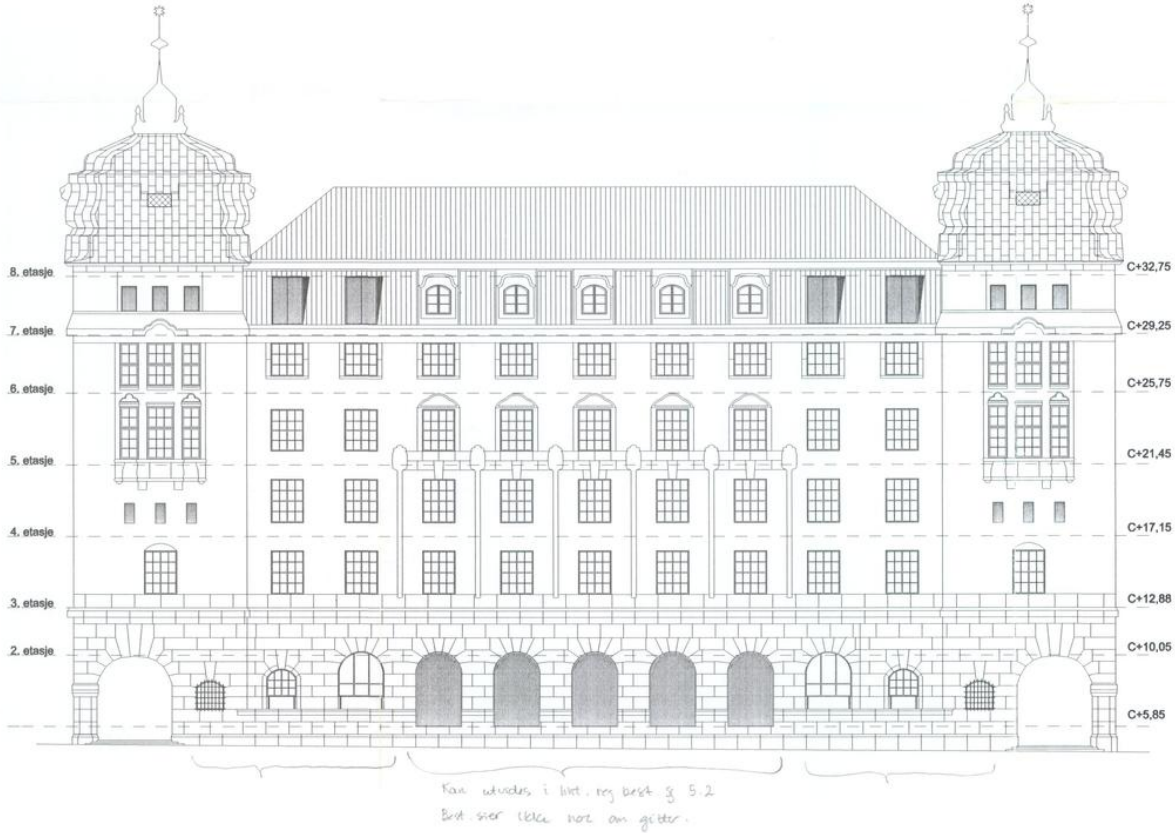
Utvidet vindu

Dør mot Prinsensgate/ Tollbugata

1:50 10.10.06

Rev. 17.10.06

A3 format, målestokk 1:50



51

NYE/UTVIDEDE VINDUER

Index	Beskrivelse	Sign	Dato	Kontr.	Dato
C	Redusert størrelse på nye vinduer i tårn	KBD	08.11.04		
B	Åpninger i kuppel ut, takvinduer inn	KBD	22.10.04		
A		KBD	09.09.04		

FASE: RAMMESØKNAD

BYGGHERRE: LINSTOW EIENDOM AS

PROSJEKT: DRONNINGENSGT 15

TEGNING: OPPRISS DRONNINGENSGT

KRITT
ARKITEKTER A.S
MNAL NPA MNIL
ST.OLAVSPLASS 3
0165 OSLO
TLF: 23 32 66 00
FAX: 23 32 66 01

SKALA: 1:200

DATO: 23.02.04

SIGN: KBD

PROSJ.NR.:	TEGN.NR.:	INDEX
6440	A3320	C

FILNAVN: ARKIVNUMMER:



PROSJ.NR.:	TEGN.NR.:	INDEX

Prosjekteringsgruppe

Byggherre	LINSTOW EIENDOM AS PB 1594 VIKA 0118 OSLO	TEL FAKS	23 11 96 00 23 11 96 10
Arkitekt	KRITT ARKITEKTER AS PB 6796, ST. OLAVS PLASS 0130 OSLO	TEL FAKS	23 32 66 00 23 32 66 01
RIB	AAS JACOBSEN AS LILLEAKERVEIEN 4 0283 OSLO	TEL FAKS	22 51 30 00 22 51 30 01
RIE	BORO ELCONSULT AS GLADENGENGVEIEN 3B 0661 OSLO	TEL FAKS	22 99 29 00 22 99 29 01
RIV	NORCONSULT AS VESTFJORDGATEN 4 1338 SANDVIKA	TEL FAKS	67 57 10 00 67 54 45 76
RIBR	RAMBØLL NORGE AS PB 427 SKØYEN 0213 OSLO	TEL FAKS	22 51 80 00 22 51 80 01
Entreprenør	NCC CONSTRUCTION AS POSTBOKS 93 SENTRUM 0101 OSLO	TEL FAKS	22 98 68 00

Index	Beskrivelse	Sign	Dato	Kontr.	Dato
F	Gitter på vindu i 1.etg i akse 4 og mellom akse 1 og 2	CNE	13.04.07	PLO	13.04.07
E	Flytte dør til akse 18-19	KBO	19.12.06	PLO	19.12.06
D	Justering nye inng.dører og vinduer i tårn 7. et	KBO	13.06.06	PLO	13.06.06
C	Foreløpig inndeling nye vinduer	KBO	08.02.06	PLO	08.02.06
B	nye takvinduer	KBO	12.10.05	PLO	12.10.05
A	innmått kotehøyder	KBO	12.09.05	PLO	12.09.05

FASE:
ARBEIDSTEGNING

BYGGHERRE:
LINSTOW EIENDOM AS

TOTALENTREPRENØR:
NCC

TEKNISK ENTREPRENØR:

PROSJEKT:
QUADRATUREN

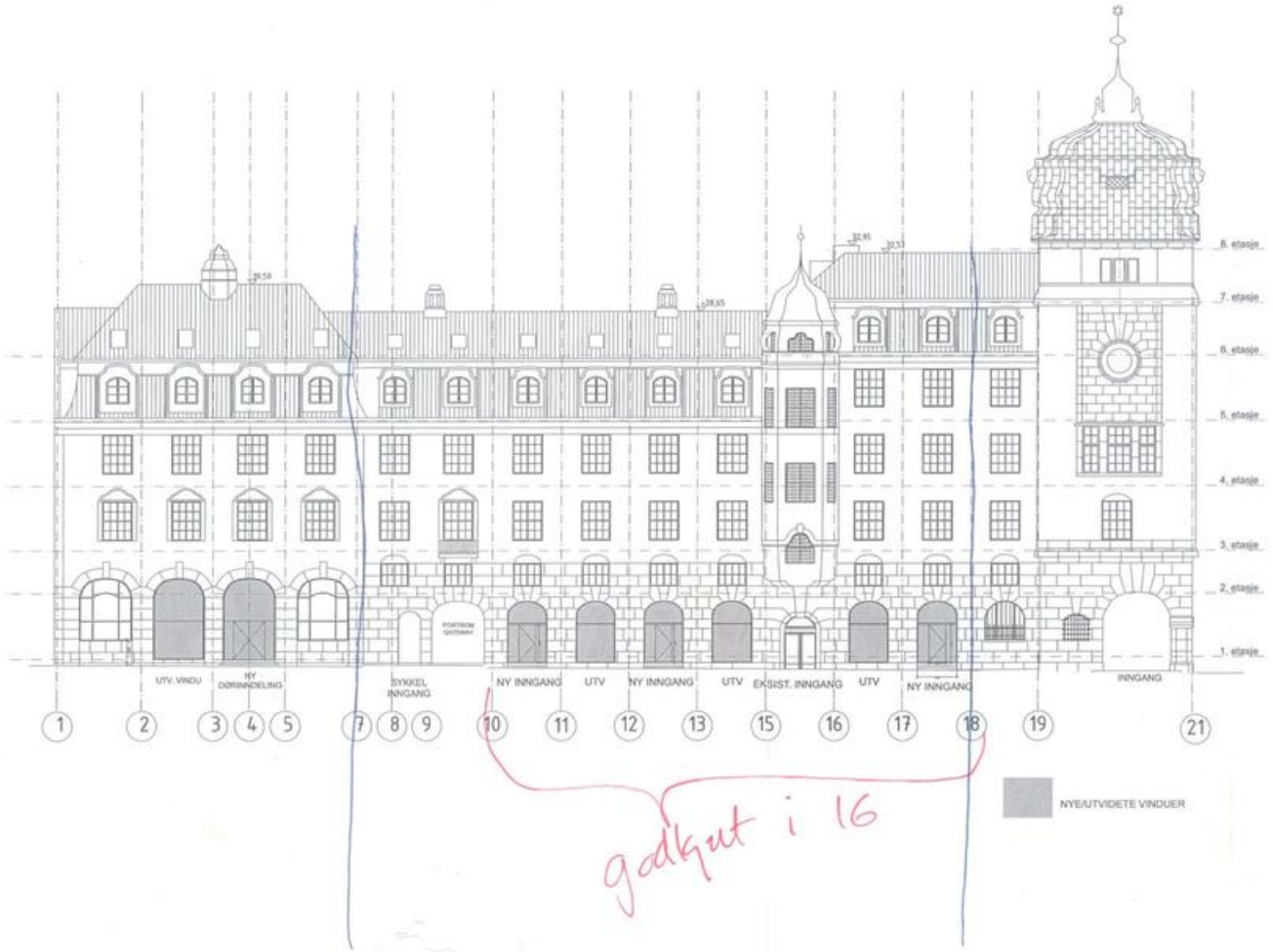
TEGNING:
OPPRISS PRINSENSGATE

PROSJ.NR.: 6440
TEGN.NR.: A3310
INDEX: F

FILNAVN:
ARKIVNUMMER:

KRITT
ARKITEKTER AS
MNAL NPA MNAL
ST.OLAVSPLASS 3
0165 OSLO
TLF: 23 32 66 00
FAX: 23 32 66 01

SKALA: 1:200
DIN TEGNING: A2 TRYKK
DATO: 06.04.05
SIGN: KBD



PROSJEKT: | TEGN.NR.: | INDEX

Prosjekteringsgruppe

Byggherre	LINSTOW EIENDOM AS PB 1374, VIKA 0116 OSLO	TLF: 23 11 96 00 FAKS: 23 11 96 10
Arkitekt	KRITT ARKITEKTER AS PB 1374, ST. OLAVS PLASS 0134 OSLO	TLF: 23 32 66 00 FAKS: 23 32 66 01
RIB	AAS JACOBSEN AS LILLEAKERVEIEN 4 0283 OSLO	TLF: 22 51 22 00 FAKS: 22 51 58 01
RIE	SOBO ELCONSULT AS SLAGENDIVEIEN 38 0661 OSLO	TLF: 22 99 29 00 FAKS: 22 99 29 01
RIV	MINKONSULT AS VESTFJORDGATEN 4 1338 SANDVIKA	TLF: 67 57 16 00 FAKS: 67 54 45 76
RIBR	RAMBØLL NORGE AS PB 427 SKØYEN 0213 OSLO	TLF: 22 51 69 00 FAKS: 22 51 69 01
Entreprenør	NCC CONSTRUCTION AS POSTBOKS 93 SENTRUM 0101 OSLO	TLF: 22 58 58 00 FAKS:

Index	Beskrivelse	Sign	Dato	Kontr	Dato
C	Endring dørinndeling akse 2-3, gitter akse 18-19	KBD	19.12.06	PLO	19.12.06
B	Justering nye inng dører og vinduer i liten T- ar	KBD	13.06.06	PLO	13.06.06
A	Foreløpig innsending nye vinduer	KBD	08.03.06	PLO	08.03.06

FASE: ARBEIDSTEGNING

BYGGHERRE: LINSTOW EIENDOM AS

TOTALENTREPRENØR: NCC

TEKNISK ENTREPRENØR:

PROSJEKT: QUADRATUREN

TEGNING: OPPRISS TOLLBUGATA

KRITT ARKITEKTER AS
PNUG, NPA, PNIL
ST.OLAVSPLASS 9
0165 OSLO
TLF: 23 32 66 00
FAX: 23 32 66 01

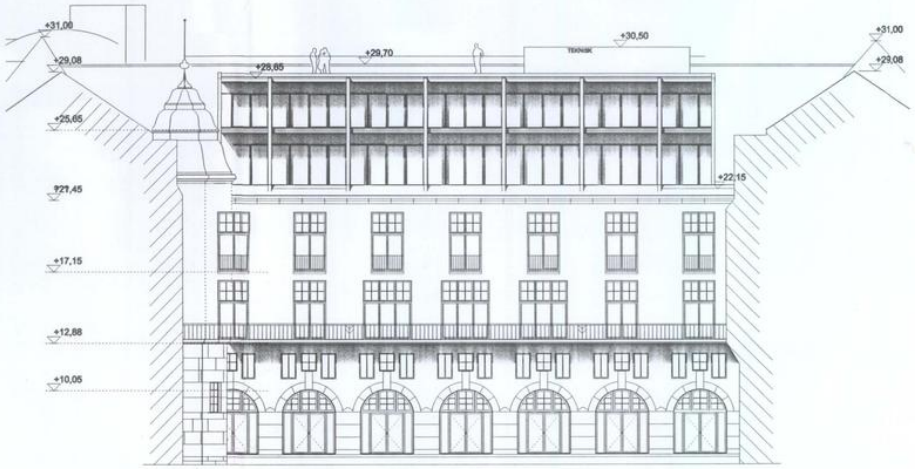
SKALA: 1:200
FOR TEGNING I A3 FORMAT

DATO: 06.04.05

SIGN: KBD

PROSJEKT:	TEGN.NR.:	INDEX
6440	A3330	C

FILNAVN: ARKIVNUMMER:



PROSJ.NR.:	TEGN.NR.:	INDEX

Prosjekteringsgruppe

Byggherre	LINSTOW EIENDOM AS PB 1594 VIKA 0118 OSLO	TEL 23 11 96 00 FAKS 23 11 96 10
Arkitekt	KRITT ARKITEKTER AS PB 6796, ST. OLAVS PLASS 0130 OSLO	TEL 23 32 66 00 FAKS 23 32 66 01
RIB	AAS JACOBSEN AS LILLEAKERVEIEN 4 0283 OSLO	TEL 22 51 30 00 FAKS 22 51 30 01
RIE	BORG ELCONSULT AS GLADENGHOVEIEN 38 0661 OSLO	TEL 22 99 29 00 FAKS 22 99 29 01
RIV	NORCONSULT AS VESTFJORDGATEN 4 1338 SANDVIKA	TEL 67 57 10 00 FAKS 67 54 45 76
RIBR	RAMBØLL NORGE AS PB 427 SKØYEN 0213 OSLO	TEL 22 51 80 00 FAKS 22 51 80 01
Entreprenør	NCC CONSTRUCTION AS POSTBOKS 93 SENTRUM 0101 OSLO	TEL 22 98 68 00 FAKS

Index	Beskrivelse	Sign	Dato	Kontr.	Dato
B	Nye vinduer 1,3 og 4 etg.	CNE	17.10.06	PLO	17.10.06
A	rev. vinduer 2. etasje	KBD	07.12.05		

FASE:
ARBEIDSTEGNING

BYGGHERRE:
LINSTOW EIENDOM AS

TOTALENTREPRENØR:
NCC

TEKNISK ENTREPRENØR:

PROSJEKT:
QUADRATUREN

TEGNING:
OPPRISS VESTFLØY

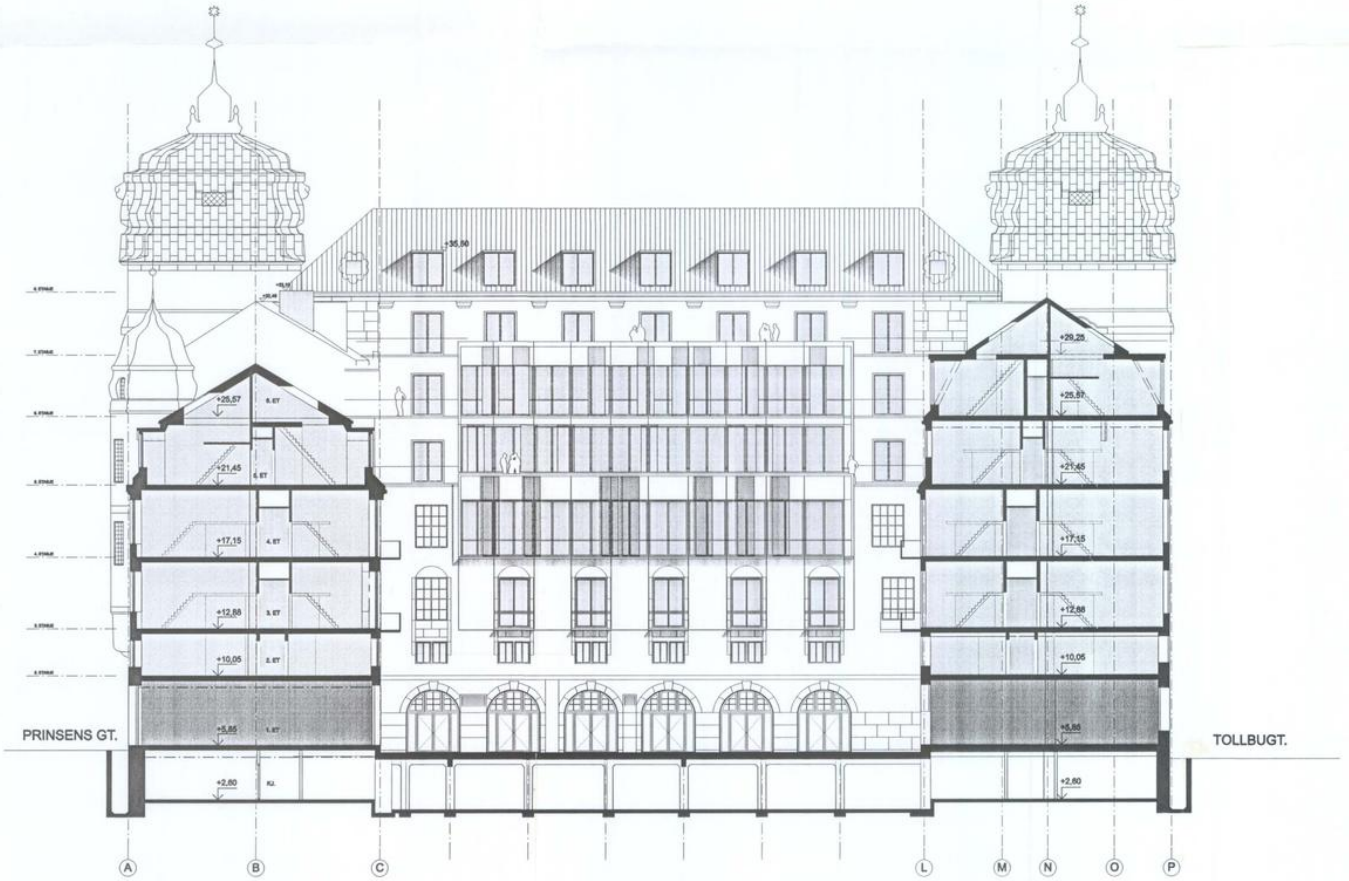
PROSJ.NR.: 6440
TEGN.NR.: A2330
INDEX: B

FILNAVN:
ARKIVNUMMER:

KRITT
ARKITEKTER AS
MNAL NPA MNAL
ST.OLAVSPLASS 3
0165 OSLO
TLF: 23 32 66 00
FAX: 23 32 66 01

SKALA: 1:200
FOR TEGNING I A2 FORMAT
DATO: 06.04.05
SIGN:

23/1-07
16



PROSJ.NR.:	TEGN.NR.:	INDEX

Prosjekteringsgruppe

Byggherre	LINSTOW EIENDOM AS PB 1594 VIKA 0118 OSLO	TEL 23 11 96 00 FAKS 23 11 96 10
Arkitekt	KRITT ARKITEKTER AS PB 6796, ST. OLAVS PLASS 0130 OSLO	TEL 23 32 66 00 FAKS 23 32 66 01
RIB	AAS JACOBSEN AS LILLEAKERVEIEN 4 0283 OSLO	TEL 22 51 30 00 FAKS 22 51 30 01
RIE	BORO ELCONSULT AS GLADENENGVEIEN 3B 0661 OSLO	TEL 22 99 29 00 FAKS 22 99 29 01
RIV	NORCONSULT AS VESTFJORDGATEN 4 1338 SANDVIKA	TEL 67 57 10 00 FAKS 67 54 45 76
RIBR	RAMBØLL NORGE AS PB 427 SKØYEN 0213 OSLO	TEL 22 51 80 00 FAKS 22 51 80 01
Entreprenør	NCC CONSTRUCTION AS POSTBOKS 93 SENTRUM 0101 OSLO	TEL 22 98 68 00 FAKS

Index	Beskrivelse	Sign	Dato	Kontr.	Dato
C	rev. vinduer 1. etasje	BSJ	17.01.07	PLO	17.01.07
B	nye takvinduer	KBO	12.10.06	PLO	12.10.06
A	innmålt kotehøyder	KBO	12.09.06	PLO	12.09.06

FASE: ARBEIDSTEGNING

BYGGHERRE: LINSTOW EIENDOM AS

TOTALENTREPRENØR: NCC

TEKNISK ENTREPRENØR:

PROSJEKT: QUADRATUREN

TEGNING: TVERRSNITT OPPRISS ØSTFLØY

PROSJ.NR.:	TEGN.NR.:	INDEX
6440	A2320	C

FILNAVN: ARKIVNUMMER:

KRITT ARKITEKTER AS
MNAL NPA MNAL
ST.OLAVSPLASS 3
0165 OSLO
TLF: 23 32 66 00
FAX: 23 32 66 01

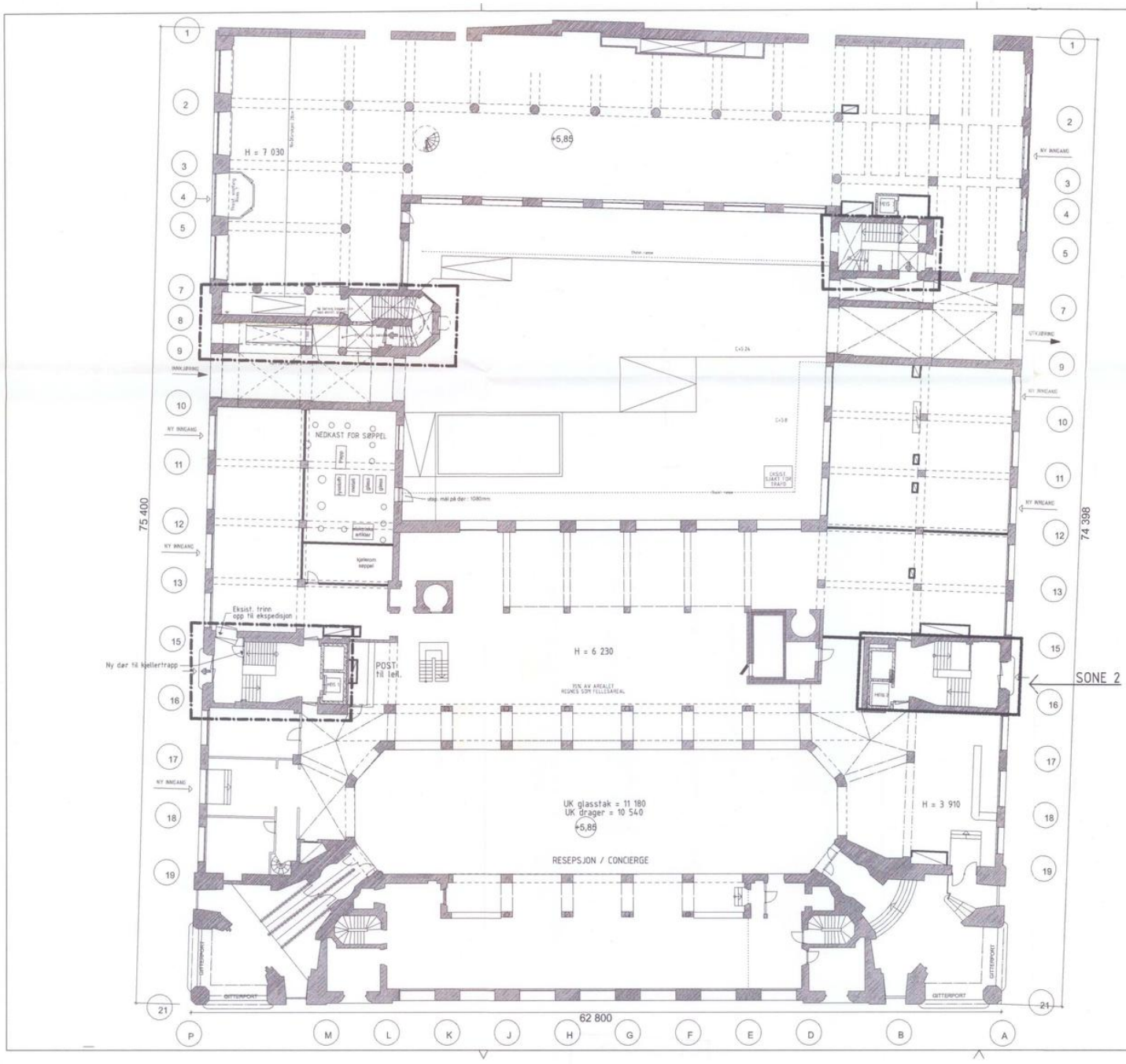
SKALA: 1:200 FOR TEGNING I A2 FORMAT

DATO: 06.04.05

SIGN:

23/1-07

16



PROSJ.NR:	TEGN.NR:	INDEX
6440	A1311	J

Prosjekteringsgruppe

Byggherre	LINSTOW EIENDOM AS PB 1594 VIKA 0118 OSLO	TEL FAKS	23 11 96 00 +423 11 96 10
Arkitekt	KRITT ARKITEKTER AS PB 6794, ST. OLAVS PLASS 0130 OSLO	TEL FAKS	23 32 66 00 23 32 66 01
RIB	AAS JACOBSEN AS LILLEAKERVEIEN 4 0283 OSLO	TEL FAKS	22 51 30 00 22 51 30 01
RIE	BORG ELCONSULT AS GLADENGVEIEN 3B 0661 OSLO	TEL FAKS	22 99 29 00 22 99 29 01
RIV	NORCONSULT AS VESTFJORDGATEN 4 1338 SANDVIKA	TEL FAKS	67 57 10 00 67 54 45 78
RIBR	RAMBØLL NORGE AS PB 427 SKØYEN 0213 OSLO	TEL FAKS	22 51 80 00 22 51 80 01
Entreprenør	NCC CONSTRUCTION AS POSTBOKS 93 SENTRUM 0101 OSLO	TEL FAKS	22 98 68 00

Index	Beskrivelse	Sign	Dato	Kontr.	Dato
J	AS BUILT - SONE 2	KBD	19.09.06	PLO	19.09.06
I	AS BUILT - SONE 1	CNE	23.03.06	PLO	23.03.06
H	DIV. REVISJONER	KBD	16.03.06	PLO	16.03.06
G	DIV. REVISJONER	KBD	16.01.05	PLO	30.11.05
F	DIV. REVISJONER, WC UT AKSE 15/E	KBD	29.11.05	PLO	29.11.05
E	DIV. REVISJONER	KBD	22.08.05	KST	22.08.05
D	TOALETTER I AKSE D – 15	KBD	07.07.05	KST	07.07.05
A		KBD	06.06.05		

FASE: OVERSIKTSTEGNING

BYGGHERRE: LINSTOW EIENDOM AS

TOTALENTREPRENØR: NCC

TEKNISK ENTREPRENØR:

PROSJEKT: QUADRATUREN

TEGNING: PLAN 1. ETASJE

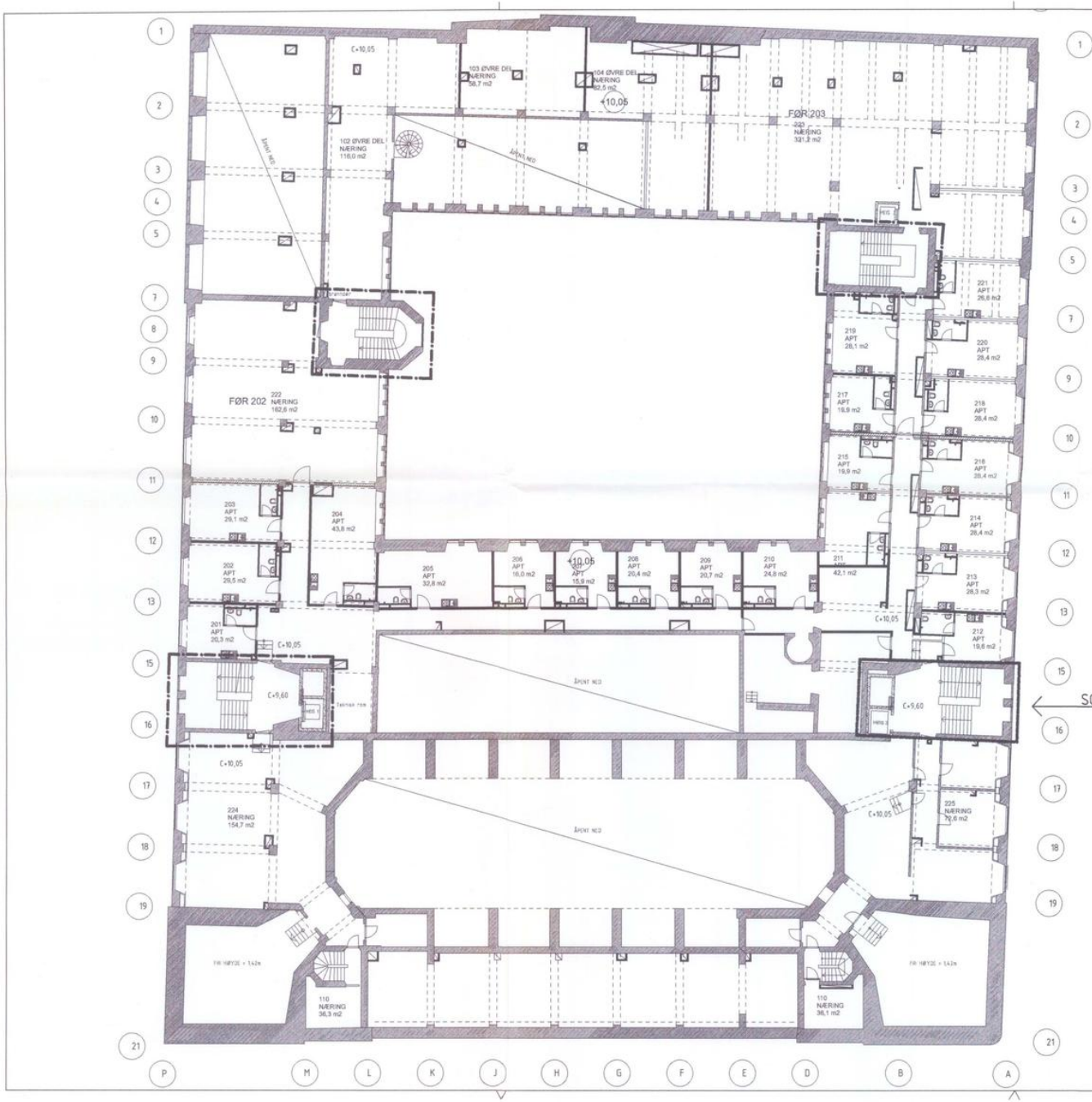
FILNAVN: ARKIVNUMMER:

KRITT ARKITEKTER AS
MNAL NPA MNIL
ST.OLAVSPLASS 3
0165 OSLO
TLF: 23 32 66 00
FAX: 23 32 66 01

SKALA: 1:200
FOR TEGNING I A2 FORMAT

DATO: 11.05.05

SIGN: KBD



EKSIST LETTVEGG

EKSIST MASSIV VEGG

NY STENDERVEGG

NY SKILLEVEGG

SKAKTVEGG

GJENGEVEGG

SEKSJONERINGSVEGG

SEKSJONERINGSVEGG

KONTROLLER DOKUMENTASJON FRA RIB OG RIBR VEDR. SEKSJONERINGSVEGGER

VÅTROM OG KJØKKEN ER IKKE ENDELIG PLASSERT

PROSJ.NR.:	TEGN.NR.:	INDEX

Prosjekteringsgruppe

Byggherre	LINSTOW EIENDOM AS PB 1594 VIKA 0118 OSLO	TEL 23 11 96 00 FAKS 23 11 96 10
Arkitekt	KRITT ARKITEKTER AS PB 6794, ST. OLAVS PLASS 0130 OSLO	TEL 23 32 66 00 FAKS 23 32 66 01
RIB	AAS JACOBSEN AS LILLEAKERVEIEN 4 0283 OSLO	TEL 22 51 30 00 FAKS 22 51 30 01
RIE	BORG ELCONSULT AS GLADENGVEIEN 3B 0661 OSLO	TEL 22 99 29 00 FAKS 22 99 29 01
RIV	NORCONSULT AS VESTFJORDGATEN 4 1338 SANDVIKA	TEL 67 53 10 00 FAKS 67 54 43 76
RIBR	RAMBØLL NORGE AS PB 423 SKØYEN 0213 OSLO	TEL 22 51 80 00 FAKS 22 51 80 01
Entreprenør	NCC CONSTRUCTION AS POSTBOKS 93 SENTRUM 0101 OSLO	TEL 22 98 68 00 FAKS

Index	Beskrivelse	Sign	Dato	Kontr.	Dato
K	AS BUILT- SONE 2	KBD	19.09.06	PLO	19.09.06
J	AS BUILT- SONE 1	CNE	23.03.06	PLO	23.03.06
I	DIV. REVISJONER	KBD	16.03.06	PLO	16.03.06
H	DIV. REVISJONER	KBD	16.01.05	PLO	30.11.05
G	REV. NUMMERERING AV ROM	KBD	17.11.05	PLO	17.11.05
F	DIV. REVISJONER	KBD	28.09.05	KST	28.09.05
E	DIV. REVISJONER	KBD	22.08.05	KST	22.08.05
D	APPART. ROM FLYTTET	KBD	07.07.05	KST	07.07.05
A		KBD	06.06.05		

FASE:
OVERSIKTSTEGNING

BYGGHERRE:
LINSTOW EIENDOM AS

TOTALENTREPRENØR:
NCC

TEKNISK ENTREPRENØR:

PROSJEKT:
QUADRATUREN

TEGNING:
PLAN 2. ETASJE

PROSJ.NR.:	TEGN.NR.:	INDEX
6440	A1312	K

FILNAVN: ARKIVNUMMER:

KRITT
ARKITEKTER AS
MNAL NPA MNIL
ST.OLAVSPLASS 3
0165 OSLO
TLF: 23 32 66 00
FAX: 23 32 66 01

SKALA: 1:200
VED TILVENDING A1-FORMAT

DATO: 11.05.05

SIGN KBD



Index	Beskrivelse	Sign	Dato	Kontr.	Dato

FASE:
AS BUILT, BTA

BYGGHERRE:
LINSTOW EIENDOM AS

PROSJEKT:
QUADRATUREN

TEGNING:
KJELLERPLAN

KRITT
ARKITEKTER A.S
MNAL NPA MNAL
ST.OLAVSPLASS 3
0165 OSLO
TLF: 23 32 66 00
FAX: 23 32 66 01

SKALA:

DATO: 28.08.06

SIGN: KSD

PROSJ.NR.: 6440

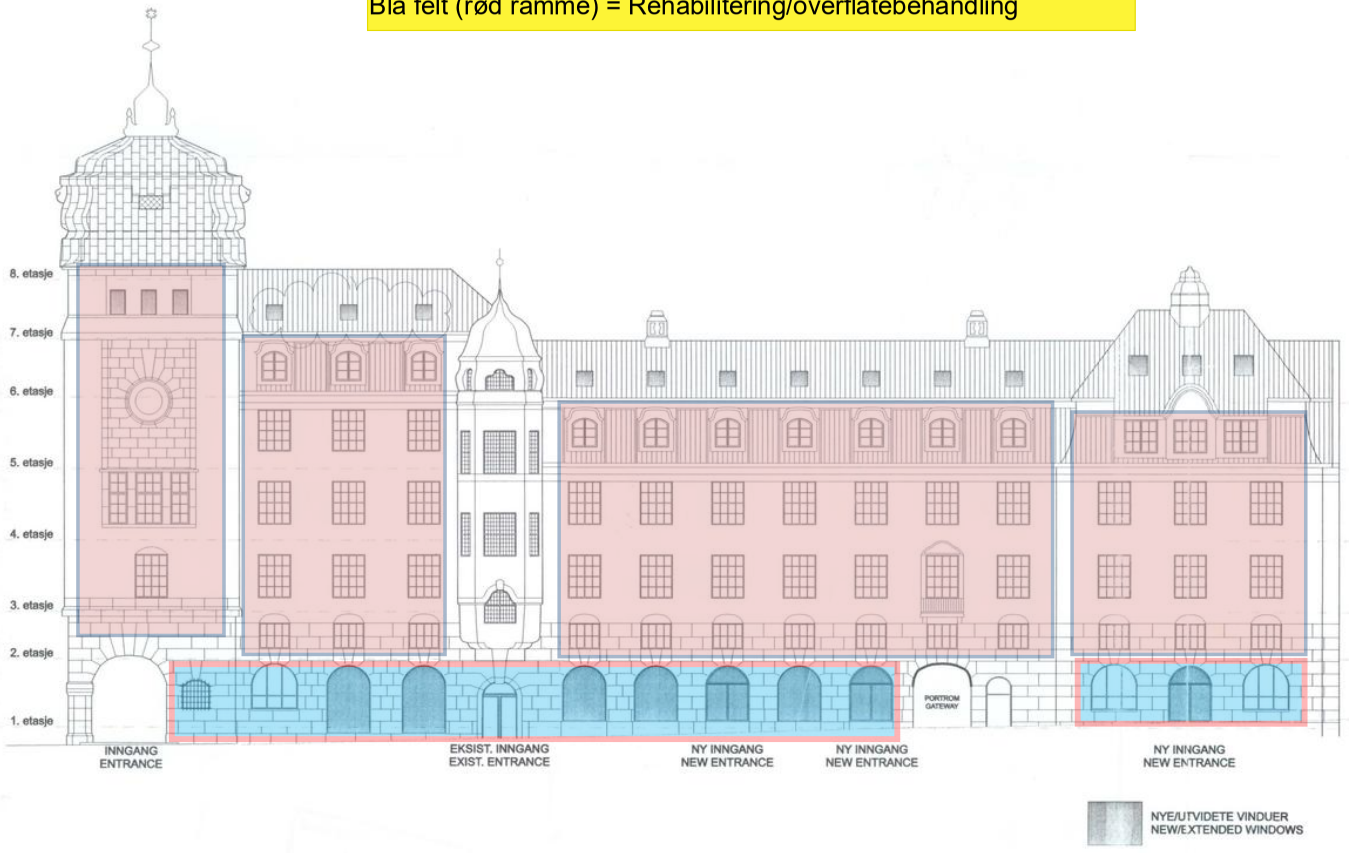
TEGN.NR.:

INDEX

FILNAVN:

ARKIVNUMMER:

Røde felt (blå ramme) = Vindusutskifting
Blå felt (rød ramme) = Rehabilitering/overflatebehandling



PROSJ.NR.:	TEGN.NR.:	INDEX

Prosjekteringsgruppe

Byggherre	LINSTOW EIENDOM AS PB 1594 VIKA 0118 OSLO	TEL FAKS	23 11 96 00 23 11 96 10
Arkitekt	KRITT ARKITEKTER AS PB 6796, ST. OLAVS PLASS 0130 OSLO	TEL FAKS	23 32 66 00 23 32 66 01
RIB	AAS JACOBSEN AS LILLEAKERVEIEN 4 0283 OSLO	TEL FAKS	22 51 30 00 22 51 30 01
RIE	BORD ELCONSULT AS GLADENGVEIEN 38 0661 OSLO	TEL FAKS	22 99 29 00 22 99 29 01
RIV	NORCONSULT AS VESTFJORDGATEN 4 1338 SANDVIKA	TEL FAKS	67 57 10 00 67 54 45 76
RIBR	RAMBØLL NORGE AS PB 427 SKØYEN 0213 OSLO	TEL FAKS	22 51 80 00 22 51 80 01
Entreprenør	NCC CONSTRUCTION AS POSTBOKS 93 SENTRUM 0101 OSLO	TEL FAKS	22 98 68 00

Index	Beskrivelse	Sign	Dato	Kontr.	Dato
B	nye takvinduer	KBO	12.10.05	PLO	12.10.05
A	innmålt kotehøyder	KBO	12.09.05	PLO	12.09.05

FASE: ~~RAMME~~
ARBEIDSTEGNING

BYGGHERRE:
LINSTOW EIENDOM AS

TOTALENTREPRENØR:
NCC

TEKNISK ENTREPRENØR:

PROSJEKT:
QUADRATUREN

TEGNING:
OPPRISS PRINSENSGATE

PROSJ.NR.: 6440
TEGN.NR.: A3310
INDEX: B

FILNAVN:
ARKIVNUMMER:

KRITT
ARKITEKTER AS
MNAL NPA MNRL
ST.OLAVSPLASS 3
0165 OSLO
TLF: 23 32 66 00
FAX: 23 32 66 01

SKALA: 1:200
FOR TEGNING I A2 FORMAT
DATO: 06.04.05
SIGN:

63

TINGLYST
DOKNR: 29478
2 6 APR 2006
STATENS KARTVERK

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

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

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

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	207	39		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
981 379 195	Dronningensgate 15 Oslo AS		

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

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

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

4. Supplerende tekst [7]

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

Doknr: 29478 Tinglyst: 28.04.2006 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Signaturer

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

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 1 av 6

MOTTATT
- 7 APR. 2006
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

5. Egenerklæring		
Undertegnede erklærer at		
a)	☐	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
		eller
	☒	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☒	seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.
c)	☒	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☒	bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
		eller
	☐	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	☒	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	☒	areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	☒	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	☒	hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
		eller
	☐	boligseksjonen er en fritidsbolig,
		eller
	☐	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒	det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

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

6. Tegninger m.v.

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

7. Underskrifter

Sted og dato [8]	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo 4/4-06		PER HÅVARD LINDQVIST	

MOTTATT
-7 APR. 2006
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

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

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

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

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

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☒ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
207	39		1-136	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
20/4-2006	Bril Daniels	Plan- og bygningsetaten AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Noter:

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

MOTTATT
-7 APR. 2006
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Tillegg til seksjoneringsbegjæring vedr. Quadraturen, gårdsnr. 207, bruksnr. 39 i Oslo kommune

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

Seksjonsnr.	Formål (4)	Brøk (teller) (5)	Tilleggsareal (6)
1	N	2467	
2	N	1130	
3	N	321	
4	N	814	
5	N	155	
6	N	73	
7	B	35	
8	B	40	
9	B	39	
10	N	87	
11	B	40	
12	B	46	
13	B	40	
14	B	42	
15	B	42	
16	B	28	
17	B	44	
18	B	88	
19	B	44	
20	B	44	
21	B	52	
22	B	53	
23	B	54	
24	B	53	
25	B	53	
26	B	61	
27	B	53	
28	B	44	
29	B	44	
30	B	40	
31	B	39	
32	B	36	
33	B	38	
34	B	29	
35	B	38	
36	B	29	
37	B	38	
38	N	156	
39	B	38	
40	B	32	
41	N	33	
42	N	44	
43	N	44	
44	N	101	
45	N	36	
46	N	36	
47	N	37	
48	N	37	
49	N	37	
50	N	37	
51	N	36	
52	N	90	
53	N	46	
54	N	47	

Signatur hjemmelshaver:

Per-Håvard Lindqvist

4 av 6

MOTTATT
- 7 APR. 2006
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

55	N	36	
56	N	98	
57	N	65	
58	N	65	
59	N	65	
60	N	65	
61	B	35	
62	B	40	
63	B	41	
64	B	39	
65	B	48	
66	B	39	
67	B	41	
68	B	42	
69	B	44	
70	B	92	
71	B	44	
72	B	47	
73	B	53	
74	B	53	
75	B	53	
76	B	53	
77	B	53	
78	B	60	
79	B	50	
80	B	46	
81	B	43	
82	B	40	
83	B	38	
84	B	38	
85	B	38	
86	B	18	
87	B	38	
88	B	20	
89	B	38	
90	B	38	
91	B	32	
92	N	1555	
93	B	33	
94	B	36	
95	B	72	
96	B	37	
97	B	37	
98	B	53	
99	B	36	
100	B	50	
101	B	42	
102	B	52	
103	B	45	
104	B	47	
105	B	48	
106	B	52	
107	B	48	
108	B	48	
109	B	48	
110	B	48	
111	B	48	
112	B	66	
113	B	64	
114	B	39	
115	B	57	

Signatur hjemmelshaver:

Per-Håvard Lindqvist

5 av 6

MOTTATT
- 7 APR. 2006
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

116	B	39	
117	B	37	
118	B	64	
119	B	35	
120	B	35	
121	B	53	
122	B	36	
123	B	37	
124	B	54	
125	B	30	
126	N	1164	
127	B	42	
128	B	39	
129	B	39	
130	B	39	
131	B	39	
132	B	39	
133	B	39	
134	N	845	
135	N	48	
136	N	871	

Sum brøk (tellere) 15293 , = nevner i sameiebrøken

Signatur hjemmelshaver:

Per-Håvard Lindqvist

Oslo 4/4 2006

6 av 6

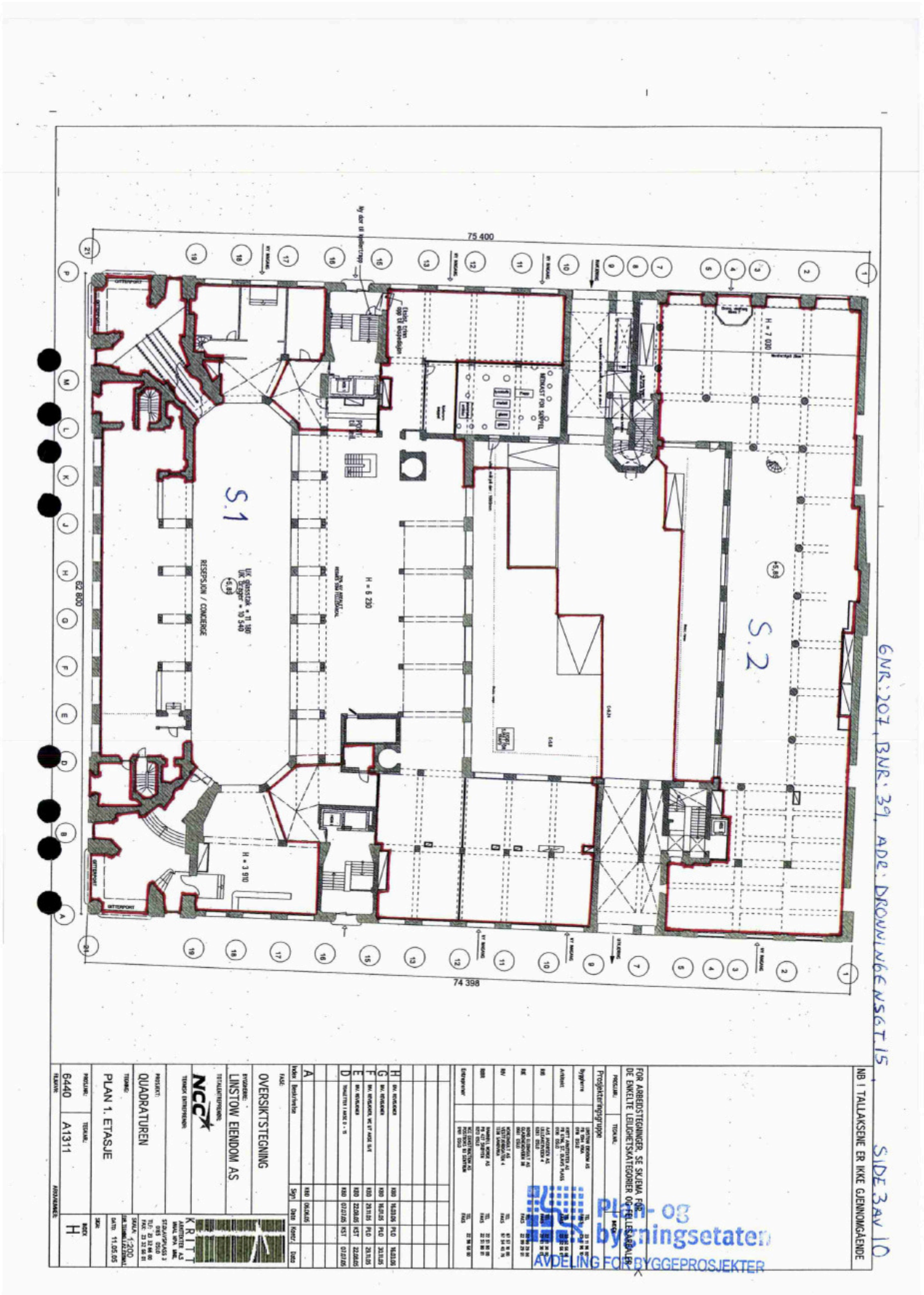
MOTTATT
- 7 APR. 2006
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

VEDLEGG 3.

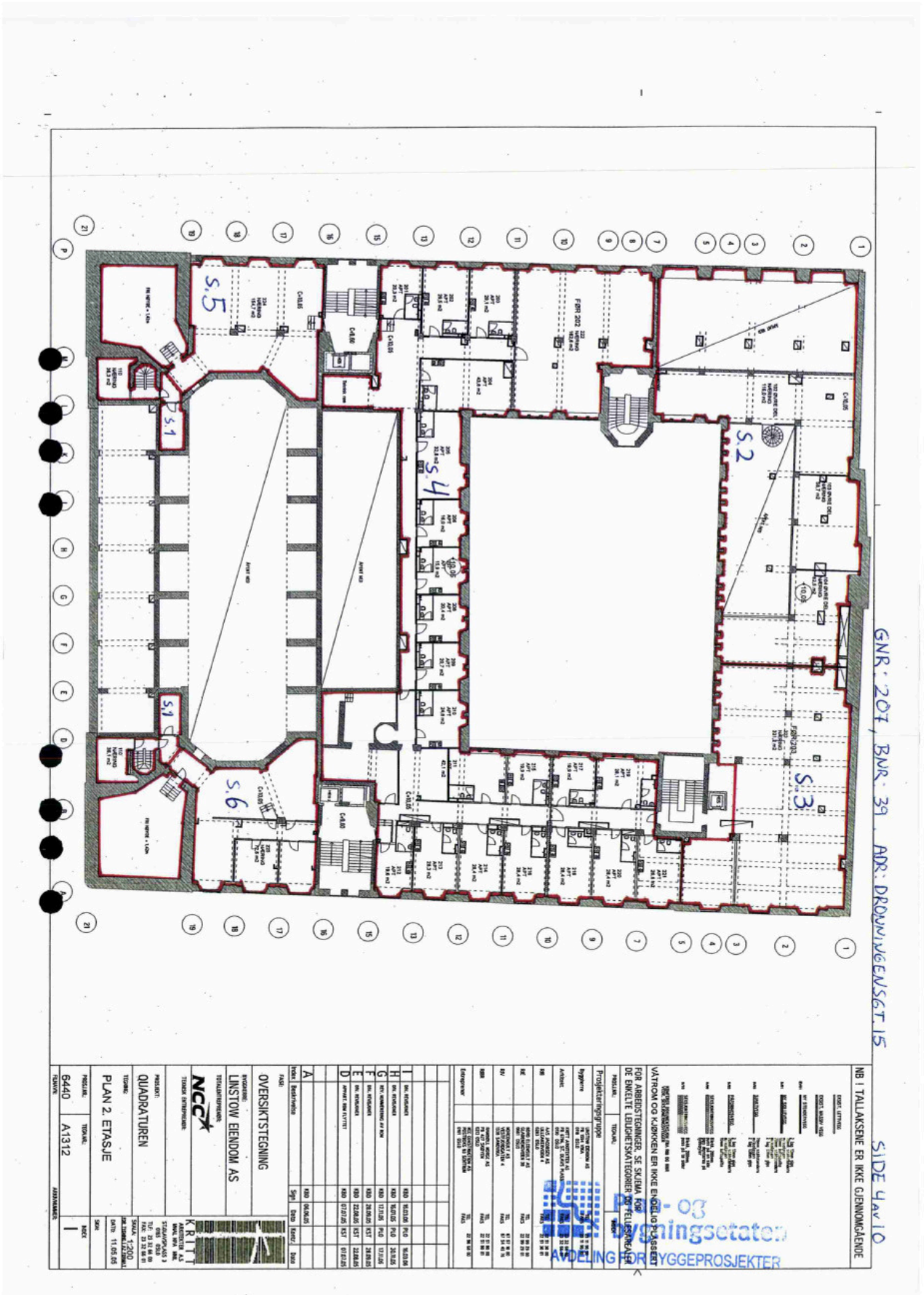

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
FASE
SEKSJONERING
BYGGHERRE:
LINSTOW EIENDOM AS
PROSJEKT
QUADRATUREN
TEGNING:
SITUASJONSPLAN
PROSJ.NR.:
6440
TEGN.NR.:
DATO
SKAL 1:1000
KBD
KRITT
Gnr. 207, Bnr 39, Dronningens gt. 15, Side 1 av 10
Gnr. 207, Bnr 39
Dronningens gt. 15


TOLLBUGATA
GNR: 207, BNR: 39, ADR: DRONNINGENSGT 15
SIDE 2 AV 10
NB ! TALLANGENE ER IKKE GJENNOMGÅENDE
BEHOV BODER: 211 STK
ANTALL BODER I KJELLER: 198 STK
ANTALL BODER ANDRE ETASJER: 6 STK
TOTALT ANTALL BODER: 204 STK
SYKKELPARKERING:
97 - 1. horns - 97
97 - 2. horns - 128
14 - 3. horns - 23
3 - 4. horns - 8
TOTALT BEHOV 254 PLASSER
ANTALL SYKKELPLASSER MED PARKERING I TO HØYDER: 270 PLASSER
FOR ARBEIDSTEGNINGER, SE SKJEMA FOR DE ENKELTE LEILIGHETSKATEGORIER OG FELLESAREALER
Prosjekteringsgruppe
OVERSIKTSTEGNING
LINSTOW EIENDOM AS
QUADRATUREN
PLAN U. ETASJE
6440
A1301
K
1:200
11.05.09
Plan- og bygningsetaten
FOR BYGGEPROSJEKTER

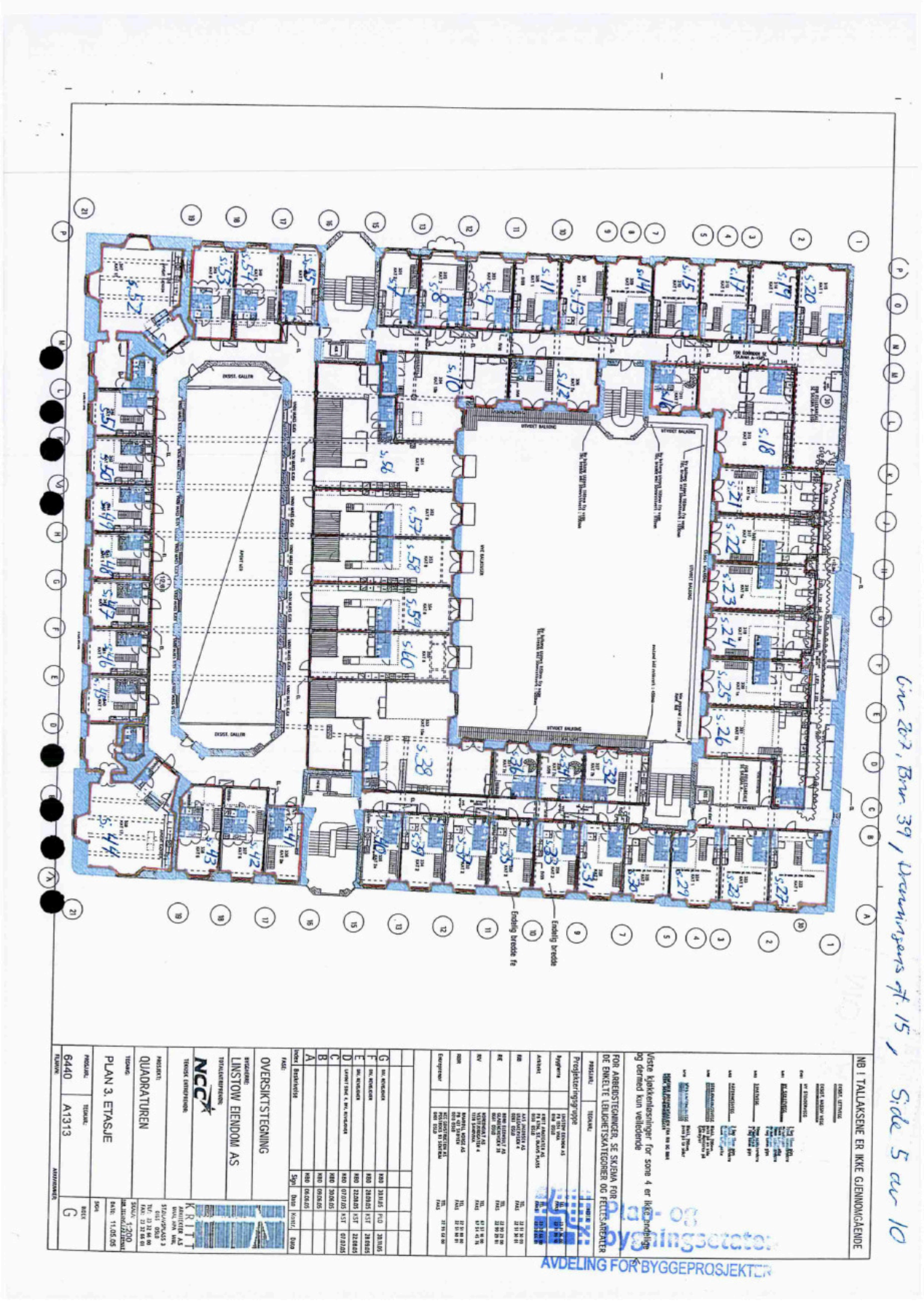
MOTTATT
-7 APR. 2006
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

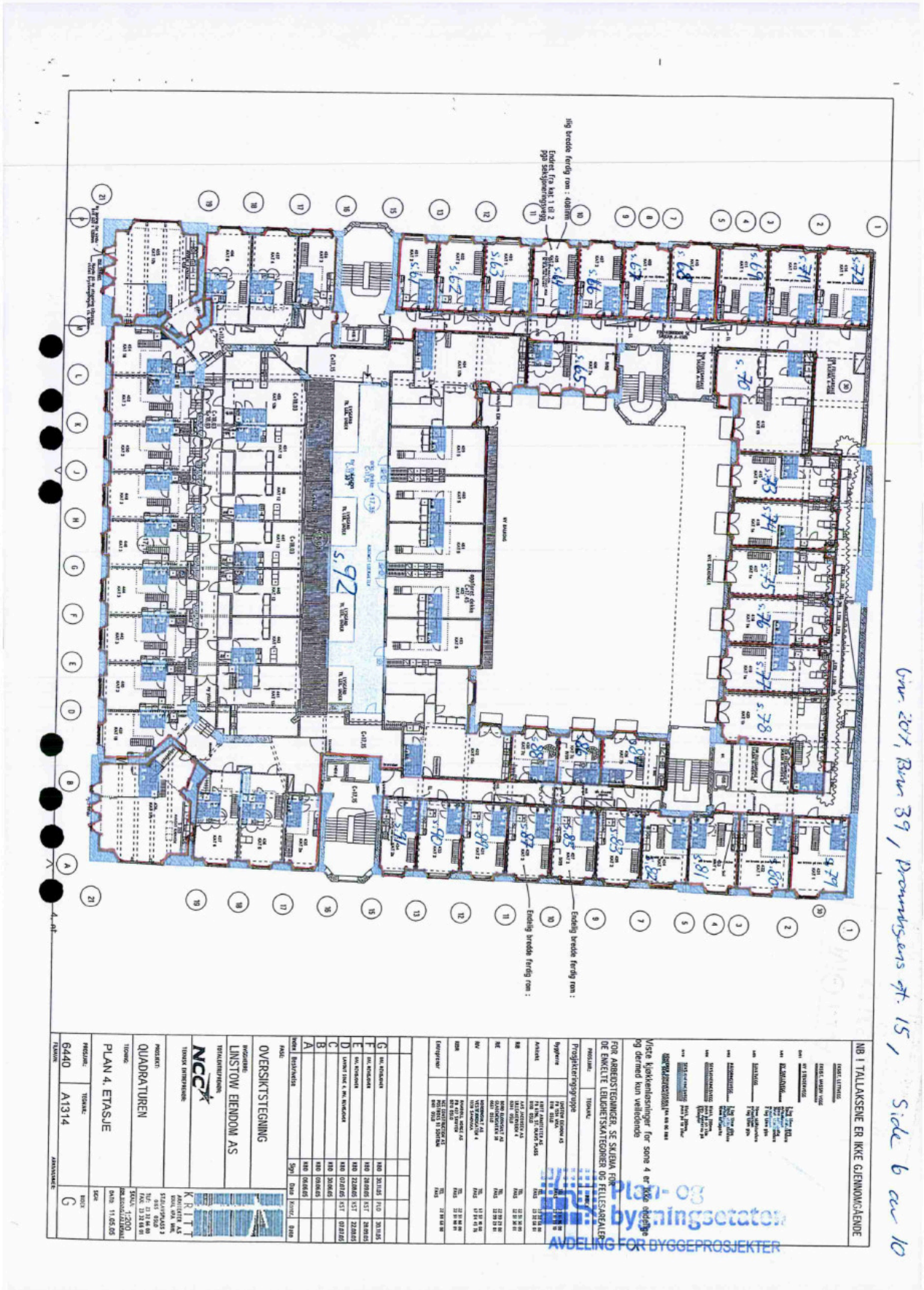

GNR: 207, BNR: 39, ADR: DRONNINGENSGT 15
SIDE 3 AV 10
NB ! TALLAKSENE ER IKKE GJENNOMGÅENDE
FOR ARBEIDSTEGNINGER, SE SKJEMA FOR DE ENKELTE LEILIGHETSKATEGORIER OG FELLESAREALER
S.1
S.2
RESEPSJON / CONCIERGE
75 400
74 398
62 800
Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
OVERSIKTSTEGNING
LINSTOW EIENDOM AS
QUADRATUREN
PLAN 1. ETASJE
6440
A1311
H
1:200
11.05.05

MOTTATT
- 7 APR. 2006
PLAN- OG BYGNINGSETATEN


GNR: 207, BNR: 39, ADR: DRONNINGENSGT 15
SIDE 4 av 10
NB I TALLAKSENE ER IKKE GJENNOMGÅENDE
S.1
S.2
S.3
S.4
S.5
S.6
Bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
OVERSIKTSTEGNING
LINSTOW EIENDOM AS
QUADRATUREN
PLAN 2. ETASJE
6440
A1312
1:200
11.05.05

MOTTATT
-7 APR. 2006
PLAN- OG BYGNINGSETATEN


Gnr. 207, Bnr. 39 / Vedtaksgata nr. 15 / Side 5 av 10
NB! TALLAKSENE ER IKKE GJENNOMGÅENDE
FOR ARBEIDSTEGNINGER, SE SKJEMA FOR DE ENKELTE LEILIGHETSKATEGORIER OG FELLESAREALER
Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
OVERSIKTSTEGNING
LINSTOW EIENDOM AS
QUADRATUREN
PLAN 3. ETASJE
6440
A1313
G
1:200
11.05.05

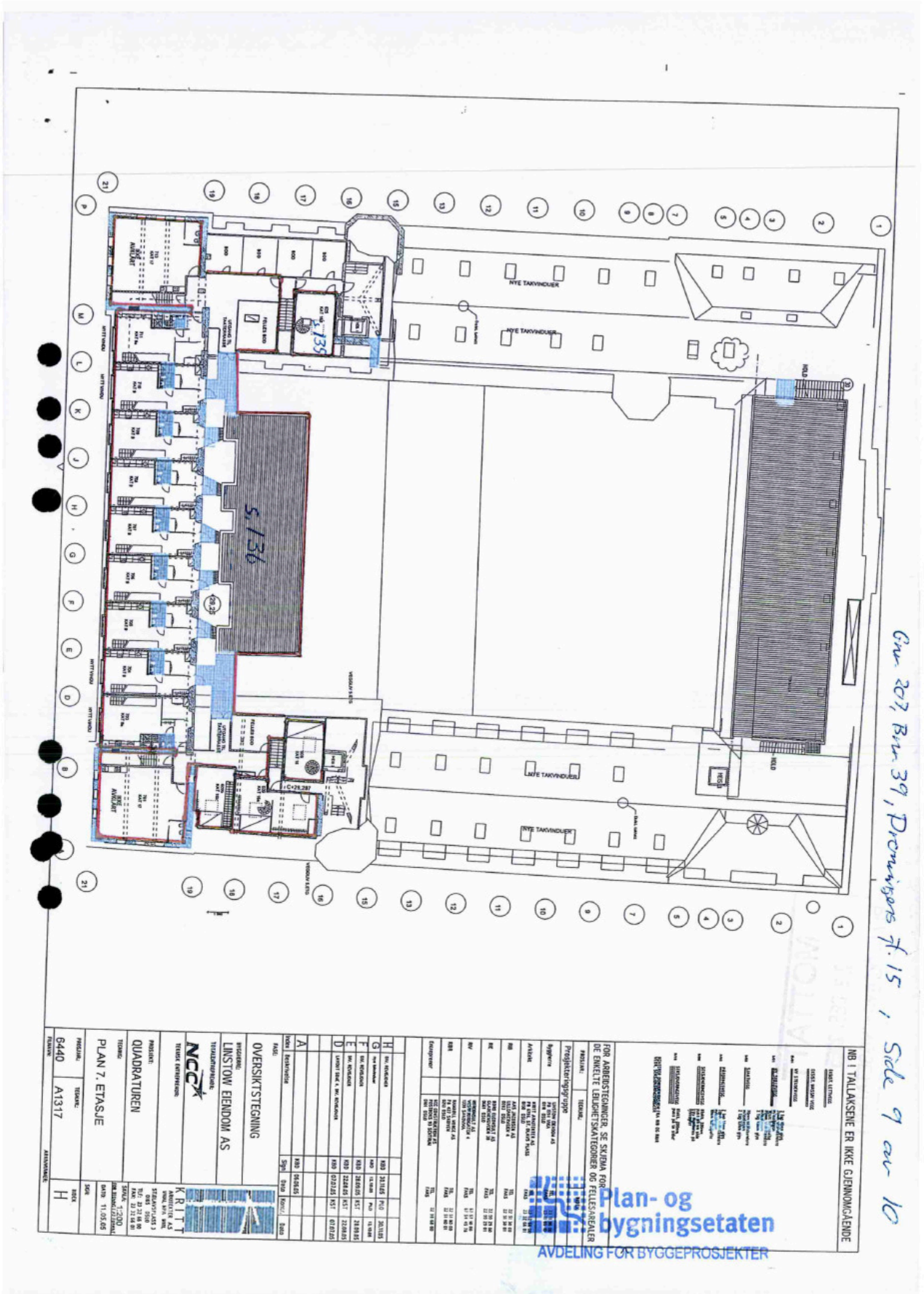

NB ! TALLAKSENE ER IKKE GJENNOMGÅENDE
FOR ARBEIDSTEGNINGER, SE SKJEMA FOR DE ENKELTE LEILIGHETSKATEGORIER OG FELLESAREALER
Vinduskonstruksjoner for sone 4 er ikke detaljert og dermed kun veiledende
Endelig bredde ferdig rom :
Endelig bredde ferdig rom :
Plan- og byggingsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
OVERSIKTSTEGNING
LINSTOW EIENDOM AS
NCC
KRITT
QUADRATUREN
PLAN 4. ETASJE
6440
A1314
G

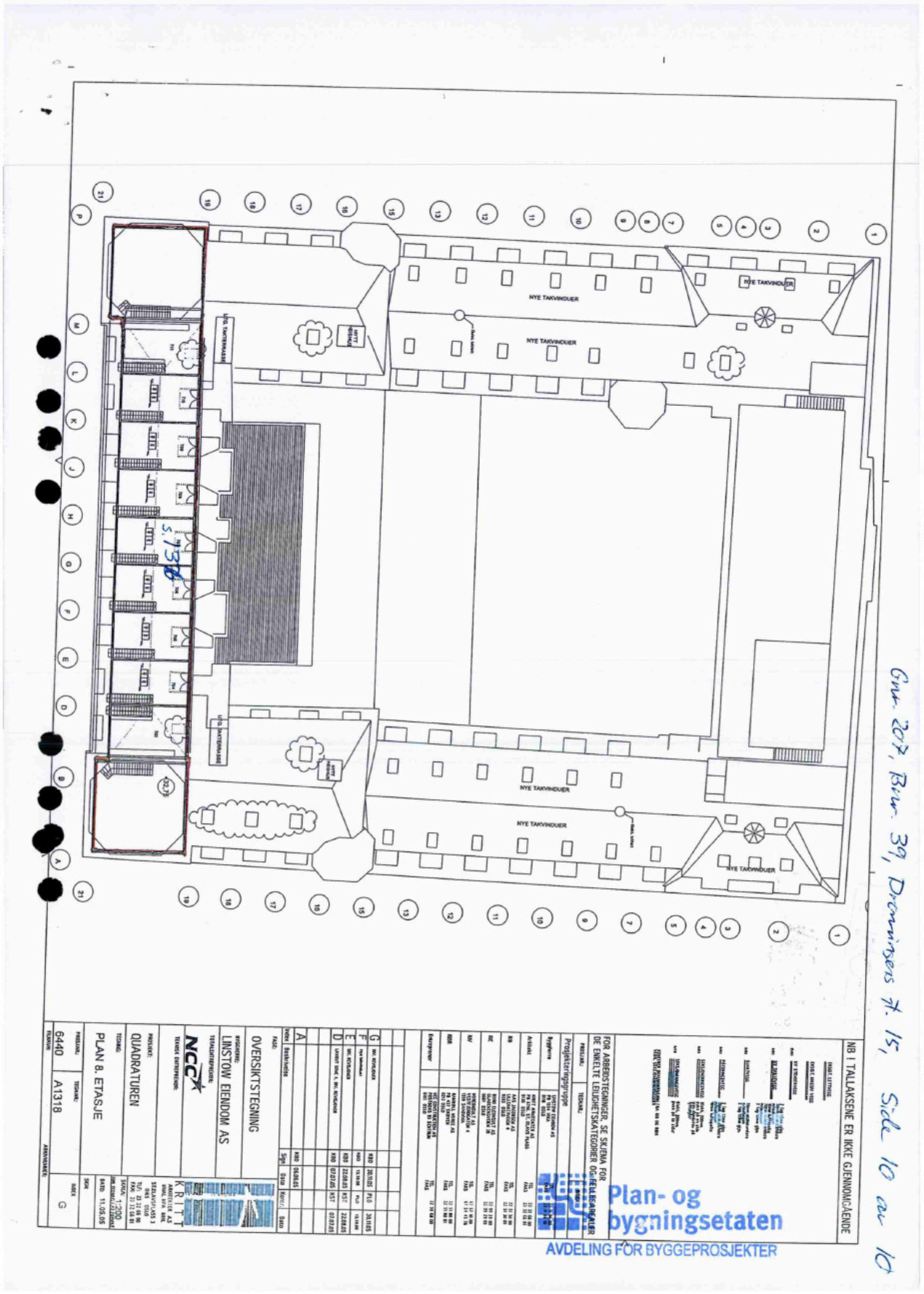


Gnr. 207, Bnr. 37, Branningens nr. 15 / Side 7 av 10


Gnr 207, Bnr 39, Dronningens gt. 15, Side 8 av 10
NB I TALLAKSENE ER IKKE GJENNOMGÅENDE
Plan og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
OVERSIKTSTEGNING
LINSTOW EIENDOM AS
QUADRATUREN
PLAN 6. ETASJE
6440
A1316
G

MOTTATT
23 DES. 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN


Gnr 207 Bnr 39, Prosjektnr 7.15 , Side 9 av 10
Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
NB ! TALLAKSENE ER IKKE GJENNOMGÅENDE
FOR ARBEIDSTEGNINGER, SE SKJEMA FOR DE ENKELTE LEILIGHETSKATEGORIER OG FELLESAREALER
OVERSIKTSTEGNING
LINSTOW EIENDOM AS
QUADRATUREN
PLAN 7. ETASJE
6440
A1317
H


NYE TAKVINDUER
NYE TAKVINDUER
NYE TAKVINDUER
NYE TAKVINDUER
NYE TAKVINDUER
NB I TALLAKSENE ER IKKE GJENNOMGÅENDE
FOR ARBEIDSTEGNINGER, SE SKJEMA FOR DE ENKELTE LEILIGHETSKATEGORIER OG FELLESAREALER
Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
OVERSIKTSTEGNING
LINSTOW EIENDOM AS
QUADRATUREN
PLAN 8. ETASJE
6440
A1318
Gnr. 207, Bnr. 39, Dronningens gt. 15, Side 10 av 10

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Postboks 6645 Rodeløkka
0502 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 13.02.2024
	202211345 - 16 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Olav Johannes Borch Deinboll	

Adresse:	TOLLBUGT. 13-15 DRONNINGENSGT. 15 OG PRI	Eiendom:	207/39/0/0
Tiltakshaver:	QUADRATUREN EIERSEKSJONSSAMEIE	Søker:	Enerhaugen Arkitektkontor AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Tollbugt. 13-15 Dronningensgt. 15 Og Prinsens gate 8-10

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskiftning av vinduer og montering av snøfangere, mottatt 01.02.2024.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 01.02.2024.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Olav Johannes Borch Deinboll - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

Kopi til:
QUADRATUREN EIERSEKSJONSSAMEIE, Møllergata 39, 0179 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

EUROSIGN AS
Stanseveien 21
0975 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 05.07.2023
Marianne Borgen Syversen	201817445 - 8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Anne Oline Gammelsæter	

Adresse:	PRINSENS GATE 8	Eiendom:	207/39/0/0
Tiltakshaver:	POSTHALLEN AS	Søker:	EUROSIGN AS
Tiltakstype:	Kontor-/administrasjonsbygg	Tiltaksart:	Oppføring av skilt og reklame

Ferdigattest – Prinsens gate 8

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av virksomhetsskilt, mottatt 26.04.2023.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201817445			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			1/8
Før og etter skilting	181210 C	03.12.2018	1/9
Før og etter skilting dag	1811210 B	03.12.2018	1/10
Nattskisse	181210 D	30.11.2018	1/11
Målsatt skilt	181210 E	03.12.2018	1/12
Målsatt skilt ved inngang	1811210	26.10.2018	1/13
Skilt ved inngang	181210 A	08.11.2018	1/14

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Anne Oline Gammelsæter - saksbehandler
Jørgen Ekseth Lundsaunet - for enhetsleder Hildegunn Ohren
avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

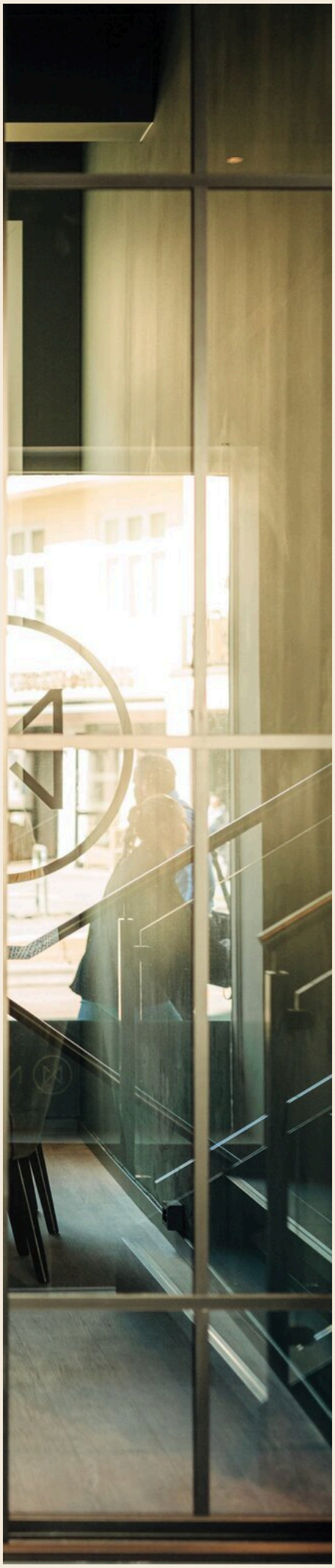
Kopi til:
POSTHALLEN AS, c/o Axera Business Management AS, Postboks 1955 Vika, 0125 OSLO

Velkommen til

Nordvik Frogner

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!*!**department.email**!*!]
22 12 90 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 14-0691/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Prinsens gate 8 0152 OSLO
Matrikkel: Gnr 207, bnr 39, snr 117 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Sisilie Berg

Salgsleder /Eiendomsmegler MNEF /
Partner
Nordvik Frogner
s.berg@nordvikbolig.no
916 67 905