

Mandalls gate 18

1 soverom | 35 kvm | Selveierleilighet



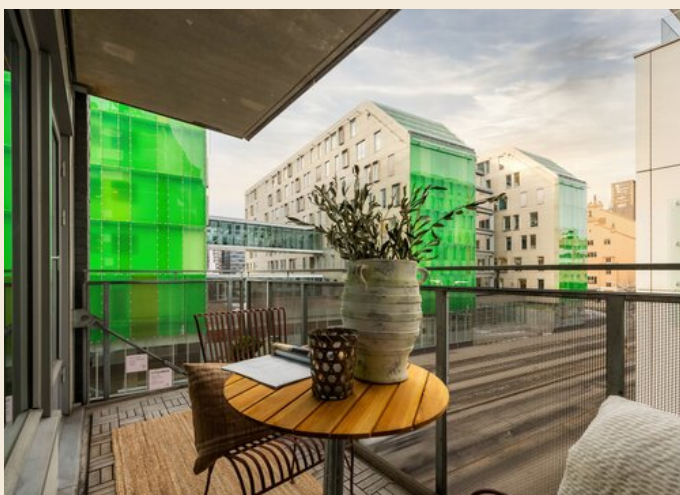


Velkommen til

Mandalls gate 18

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
15	Om boligen
28	Nabolagsprofil
30	Tilstandsrapport
42	Egenerklæringsskjema
49	Andre vedlegg
129	Kontaktinfo
132	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
135	Forbrukerinformasjon om budgivning
136	Budskjema



Nøkkelinformasjon

Lys 2-r hjørneleilighet med balkong og heis - A-konto fjernvarme/v.vann inkl. - Felles takterrasse - Sentralt - Selveier

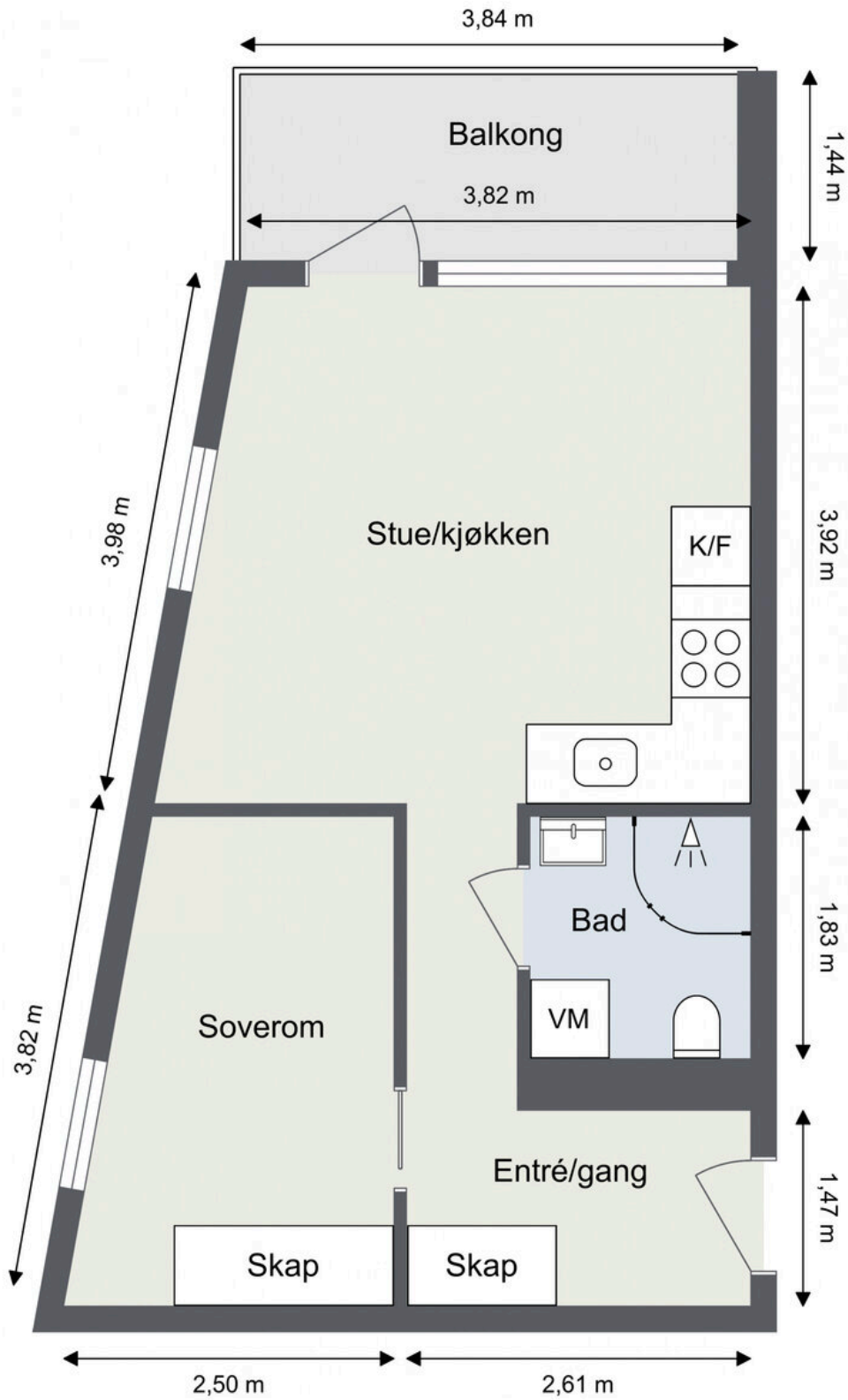
Prisantydning	4 350 000,-
Omkostninger	110 130,-
Totalpris	4 460 130,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 071,-
BRA-i	35 kvm
Soverom	1
Boligtype	Selveierleilighet
Byggeår	2007
Eierform	Eierseksjon

Kort fortalt

Velkommen til Mandalls gate 18. En lys og arealeffektiv 2-roms hjørneleilighet beliggende i et sentralt og populært boområde med kort vei til kollektivtransport, butikker, parker og hyggelige handlegater. Boligen er nymalt i 2026 og fremstår moderne og innbydende med gode lysforhold fra flere vinduer.

Tilgang til flott felles takterrasse - perfekt for sosiale sammenkomster
A-konto fjernvarme/v.vann, TV og bredbånd er inkludert
Gode lagringsmuligheter i medfølgende bod på 6 kvm
Flislagt baderom med opplegg for vaskemaskin
Mulighet for rask overtakelse om ønskelig
Gangavstand til Bjørvika og Sørenga
Soverom med garderobemuligheter
Bygg fra 2007 med heisadkomst
Åpen stue/kjøkkenløsning
Balkong på 5 kvm

Tyder



















Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
<https://www.nordvikbolig.no/nabolaget>



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0529/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Mandalls gate 18, 0190 OSLO
Gnr 230, bnr 263, snr 31 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
C Media Holding AS

Kjøpesum og omkostninger
4 350 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
108 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfridd))

110 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
123 130,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

4 460 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 473 130,- (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.

Om boligen

Byggeår
2007

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 35 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 41 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 35 kvm. Bad, entré, stue/kjøkken og soverom.
Total BRA: 35 kvm.
TBA: 5 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Leiligheten disponerer en ekstern bod i kjeller på ca. 6 kvm.
Total BRA: 6 kvm.

Innhold

2-roms leilighet i 3. etasje med heisadkomst. Leiligheten inneholder bad, entré, stue/kjøkken og soverom. Fra stue/kjøkken har du utgang til balkong på ca. 5 kvm.

Leiligheten disponerer en ekstern bod i kjeller på ca. 6 kvm. Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

Kjøkkeninnredning
Kjøkkeninnredning fra byggeår med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Induksjonstopp, stekeovn og kjøl/frys er integrert i innredningen. Opplegg for oppvaskmaskin.

Baderom:
Helfliset baderom som er utstyrt med baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter, innfliset speil over servant, dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate, opplegg for vaskemaskin og veggfestet klosett med innebygget susterne.

Overflater på innvendige gulv:
Innvendige gulv er belagt med laminat.

Overflater på innvendige vegger:
Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Overflater på innvendig himling:

- Malte betongelementer.
- Hvite metallplater i badet.
- Himlingshøyde ca. 2,40 m målt i stue/kjøkken. I badet er høyden målt til ca. 2,12 m.

Fast inventar:

Garderobeskap med glatte fronter, montert i entré og i soverommet.

Elektrisk anlegg:

Sikringstavle med automatsikringer, montert i entréen. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:

- Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i himling i badet.
- Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskapet.
- Avløpsrør i plast.

Ventilasjon:

- Balansert ventilasjonsanlegg er montert med avtrekk i bad og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom.
- Luftespalte med lufttilførsel under dører.

Vannbåren varme:

Radiatorer montert i stue/kjøkken og i soverommet tilknyttet fjernvarme.

Balkong:

Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 5 m². Rekkverkshøyden er målt til ca. 115 cm. Dekke i betong belagt med treheller og rekkverk i metall.

Følgende punkter har fått TG2 i tilstandsrapporten:

- Våtromsgulv: Det er funnet bom under enkelte fliser. Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt.
- Våtromsvegger: Konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.
- Fast inventar bad: Innredningen har noe fuktskader/svelling.
- Utstyr for sanitærinstallasjoner bad: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sistene.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

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

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid – på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St.

Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år

Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år

El-bil : 1.300 kroner for ett år

El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

Modernisering og påkostninger

Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2026:

Malt vegg- og himlingsoverflater. Malt listverk.

2023:

Ny oppvaskmaskin.

Rehabilitering og større vedlikehold i regi av sameiet:

2022:

Nytt postkasser.

2023:

Større arbeider på vanninntrengning i bakgården, og takrettasse i M16

2024:

Det er avsluttet arbeider på vannskader i bakgården. Fortsatt vannskader i gården.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Nei. Eventuell kommentar: Badet er fra byggeår.

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

Nei. Eventuell kommentar: Gjøres takst i forbindelse med salget.

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

Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I salgsprospektet ved kjøp.

Bygningssakkyndig

Håkon Graff

Byggemåte

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon forblendet utvendig med fasadeplater.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.
- Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2006.
- Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2006, montert i stue/kjøkken.
- Entrédør i brannklasse B-30 med 40 desibel lydmotstand.

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i betong belagt med belegg.
- Etasjeskiller i betongelementer.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.
- Felles varmeanlegg.
- Bygningen har personheis.
- Felles brannvarslingsanlegg

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger (kjøleskap, platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin). Oppvaskmaskin er byttet etter 2022.

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.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

E - grønn

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.

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Radiatorer montert i stue/kjøkken og i soverommet tilknyttet fjernvarme.

Informasjon om strømforbruk

Strømforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 071,- pr. mnd.

Inkluderer: Fjernvarme, kabel tv/bredbånd, bygningsforsikring, strøm i felles arealer, drift og vedlikehold, kommunale avgifter og forretningsfører.

Kabel-TV og bredbånd - likt fordelt: 453,-

Felleskostnader: 2 184,-

Fjernvarme - iht. forbruk: 434,-

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Felleskostnader.
- Strøm.
- Innboforsikring.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 036 899,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 4 147 596,- pr. 2024

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdi basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd

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

Sameiet

Navn og orgnr.

Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie, orgnr. 992 407 506

Om sameiet

Markiser og persienner:

Lunex / Markisemannen er valgt som leverandør til bygget. Beboerne har anledning til å Montere markiser med eller uten rett kappe i fargen Sandatex 407/79 samme som næringslokaler. Det er en del tilvalg på motor etc. men det blir spesifisert av tilbudet som kommer. For de små vinduene tillater styret screening. Persienner og markiser er ikke tillatt over små vinduene.

Styret har i perioden 2024 hatt fokus på:

- Bygget har årlig nedvask og boning av gulv for å beskytte gulvflater.
- Fellesarealene vegger males når det er behov for det.
- Brannalarmsystemet er krever mye vedlikehold, og da spesielt etter at brannalarm er utløst.
- Vannbårent varme ert utrustet med rensesystemer som har bidratt til jevnere drift og sjeldnere behov for rørlegger.
- Vinduene vedlikeholdes utvendig og at de er tette, spesielt der slitasjen er spesielt høy.
- Det har vært flere vannskader i gården.
- Digitale postkasser av mer solid art er satt opp.

Informasjon fra styreleder pr. 18.02.2026:

I følge styreleder er det pr i dag ikke vedtatt noen større rehabiliteringsprosjekter i gården. Det pågår/planlegges løpende vedlikehold etter behov.

Det kan bli justeringer i felleskostnadene i tiden fremover, primært som følge av generelle kostnadsøkninger og vedlikeholdsbehov. Det er per nå ikke vedtatt økning i fellesgjeld; eventuelle endringer vil i så fall følge av konkrete vedtak knyttet til finansiering av tiltak.

Forretningsfører

OBF

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjenning

Overdragelse av seksjonen til ny eier må godkjennes av styret i sameiet. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjenning. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny eier i sameiet, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjenning ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Det er pr. 15.01.2026 ikke lån på leiligheten. Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 21 218,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Sameiet hadde i 2024 et årsresultat på kr. 575 933. Boligselskapets budsjett og regnskap ligger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt. Det oppfordres til å sette seg godt inn i disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Dyrehold

Det er tillatt å holde husdyr så som hund og katt i leilighetene. Forutsetningen er imidlertid at dyrene skjøttes på en forsvarlig måte, og slik at de ikke er til sjenanse for øvrige sameiere. Se mer om dyrehold i vedlagte husordensregler.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 85038775

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 599 kvm (Eiertomt)

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik eiendomsmegling på visningsdagen.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Området egner seg godt for deg som ønsker å bo sentralt i Oslo med kort vei til byens tilbud. Grønland og Gamlebyen er bydeler som har hatt betydelig utvikling de senere årene, og byr på et variert utvalg av butikker, serveringssteder og servicetilbud.

Fra Grønland er det gangavstand til Botanisk hage, Middelalderparken og Karl Johans gate. Bjørvika, Operaen og Sørenga sjøbad ligger også innen kort avstand. Området har gode rekreasjonsmuligheter i parker og langs havnepromenaden.

Teaterplassen fungerer som et naturlig samlingspunkt med torg, kaféer og forretninger i nærområdet. Det er treningscentre og dagligvarebutikker i nærheten.

Området har svært gode kollektivforbindelser med t-bane, buss og trikk fra Grønland og nærliggende knutepunkter, samt kort vei til Oslo S, Jernbanetorget og Oslo bussterminal. Sykkelfelt i området gir enkel adkomst til resten av byen.

Skoler og barnehager

Tøyen skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 14.10.2009.

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.

Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning. Byggetegninger datert 30.09.2005.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslaget/boligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen. For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>

Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig, forretning, kontor og bevertning (felt E). For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansaker/byggeprosjekter i området:

- Mandalls gate 16 - Mulig ulovlig utleie - Bjørvika Apartments AS. Se mer om saken på Oslo kommune sine hjemmesider med saksnummer: 2025/06282.

- Schweigaards gate 10 m.fl. (Galleri Oslo). Se mer på Oslo kommune sine hjemmesider med saksnummer: 202103235.

- Schweigaards gate 17-19 - forhåndskonferanse - Økning BRA, fasadeendring og endret takplan. Se mer om saken på Oslo kommune sine hjemmesider med saksnummer: 2025/21326.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/230/263/31:
07.10.1825 - Dokumentnr: 900011 - Bestemmelse om deleforbud
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:263
Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.1825 - Dokumentnr: 900012 - Bestemmelse om deleforbud
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:263
Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.1825 - Dokumentnr: 900013 - Bestemmelse om deleforbud
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:263
Gjelder denne registerenheten med flere

29.09.1870 - Dokumentnr: 900151 - Best. om adkomstrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:263
Gjelder denne registerenheten med flere

03.12.1908 - Dokumentnr: 900365 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:263
Gjelder denne registerenheten med flere

03.08.1909 - Dokumentnr: 900453 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:263
Gjelder denne registerenheten med flere

09.04.1910 - Dokumentnr: 900719 - Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:263
Gjelder denne registerenheten med flere

11.08.1910 - Dokumentnr: 900720 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:263
Gjelder denne registerenheten med flere

24.08.1912 - Dokumentnr: 901219 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Platousgt.9,11,13 og 15
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:263
Gjelder denne registerenheten med flere

03.09.1912 - Dokumentnr: 901220 - Erklæring/avtale
Forbud mot å drive slakteforretning av noe slag
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:263
Gjelder denne registerenheten med flere

03.09.1912 - Dokumentnr: 901221 - Erklæring/avtale
Forbud mot å drive slakteribedrift
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:263
Gjelder denne registerenheten med flere

17.01.1914 - Dokumentnr: 902304 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven

Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:263
Gjelder denne registerenheten med flere

17.01.1914 - Dokumentnr: 902305 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:263
Gjelder denne registerenheten med flere

17.01.1914 - Dokumentnr: 902306 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:263
Gjelder denne registerenheten med flere

12.03.1914 - Dokumentnr: 902307 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:263
Gjelder denne registerenheten med flere

12.07.1917 - Dokumentnr: 912668 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vannledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:263
Gjelder denne registerenheten med flere

01.10.1918 - Dokumentnr: 912595 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:263
Gjelder denne registerenheten med flere

23.06.1921 - Dokumentnr: 925080 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:263
Gjelder denne registerenheten med flere

25.02.1922 - Dokumentnr: 993611 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:263
Gjelder denne registerenheten med flere

06.07.1922 - Dokumentnr: 993612 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:263
Gjelder denne registerenheten med flere

06.07.1922 - Dokumentnr: 993613 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:263
Gjelder denne registerenheten med flere

08.09.1927 - Dokumentnr: 921151 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:263
Gjelder denne registerenheten med flere

08.09.1927 - Dokumentnr: 921152 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:263
Gjelder denne registerenheten med flere

17.11.1928 - Dokumentnr: 924572 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:263
Gjelder denne registerenheten med flere

09.01.1942 - Dokumentnr: 305186 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:263
Gjelder denne registerenheten med flere

04.06.1947 - Dokumentnr: 303157 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:263
Gjelder denne registerenheten med flere

11.08.1949 - Dokumentnr: 310549 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:263
Gjelder denne registerenheten med flere

05.10.1949 - Dokumentnr: 313307 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:263
Gjelder denne registerenheten med flere

24.05.1950 - Dokumentnr: 307228 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkrenseanlegg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:263
Gjelder denne registerenheten med flere

03.07.1950 - Dokumentnr: 309062 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:263
Gjelder denne registerenheten med flere

03.07.1951 - Dokumentnr: 308975 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:263
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.1951 - Dokumentnr: 317011 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkrenseanlegg
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:263
Gjelder denne registerenheten med flere

01.09.1952 - Dokumentnr: 310926 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:263
Gjelder denne registerenheten med flere

01.04.1993 - Dokumentnr: 14293 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:187
Bruksrett til utearealer
Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:263
Gjelder denne registerenheten med flere

01.04.1993 - Dokumentnr: 14293 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:187
Bruksrett til utearealer
Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:263
Gjelder denne registerenheten med flere

01.04.1993 - Dokumentnr: 14293 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:263
Gjelder denne registerenheten med flere

28.11.1997 - Dokumentnr: 74764 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:269
Gjelder bruk av gårdsrom
Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan- og Bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:263
Gjelder denne registerenheten med flere

08.03.1999 - Dokumentnr: 11861 - Erklæring/avtale
Utbedringsavtale med Oslo kommune vedr riving av bestående bygning
Eier kan kreve denne erklæring slettet når riving er gjennomført, eller dersom Oslo kommune bestemmer at riving ikke skal gjennomføres
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:263
Gjelder denne registerenheten med flere

19.05.2000 - Dokumentnr: 28261 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om gjerde
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:263

Gjelder denne registerenheten med flere

28.08.2002 - Dokumentnr: 55892 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:76
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:78
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:80
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:82
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:89
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:187
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:41
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:42
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:43
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:44
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:45
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:46
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:47
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:48
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:49
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:50
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:51
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:52

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:53

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:54

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:55

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:56

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:57

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:58

Bruksrett

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune

direktørens

for Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:263

Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.2005 - Dokumentnr: 87271 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:530 Bnr:1

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune

v/Plan- og bygningsetaten

Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:263

Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.2005 - Dokumentnr: 87271 - Erklæring/avtale

Bestemmelser om bruksrett til gårdsrom

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune

v/Plan- og bygningsetaten

Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:263

Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.2005 - Dokumentnr: 87271 - Erklæring/avtale

Bruksrett til areal regulert til fellesareal - lek og

opphold

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune

v/Plan- og bygningsetaten

Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:263

Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.2005 - Dokumentnr: 87271 - Erklæring/avtale

Bestemmelser vedr. balkong

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune

v/Plan- og bygningsetaten

Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:263

Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.2005 - Dokumentnr: 87271 - Erklæring/avtale

Rett til bruk av grunn for rep. og vedlikehold

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune

v/Plan- og bygningsetaten

Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:263

Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.2005 - Dokumentnr: 87271 - Erklæring/avtale

Rett til bruk av grunn for rep. og vedlikehold

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune

v/Plan- og bygningsetaten

Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:263

Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.2005 - Dokumentnr: 87271 - Erklæring/avtale

Gjensidig rett til bruk av grunn for rep. og vedlikehold

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune

v/Plan- og bygningsetaten

Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:263
Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.2005 - Dokumentnr: 87271 - Best. om vann/kloakkledn.
Felles stikkledninger
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:263

23.02.2006 - Dokumentnr: 13676 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om gjerde
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune og Pecunia AS
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:263
Gjelder denne registerenheten med flere

06.02.2007 - Dokumentnr: 178475 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Rettighetshaver: Pecunia Eiendom AS
Org.nr: 913 973 089
Bruksrett til areal regulert til fellesareal - lek og opphold
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:263
Gjelder denne registerenheten med flere

06.02.2007 - Dokumentnr: 178475 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:263
Gjelder denne registerenheten med flere

30.04.2007 - Dokumentnr: 360446 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om reparasjon og vedlikehold.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:263
Gjelder denne registerenheten med flere

01.09.2008 - Dokumentnr: 703113 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om reparasjoner og vedlikehold.
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo Kommune v/Plan- og Bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:263
Gjelder denne registerenheten med flere

12.02.2026 - Dokumentnr: 166993 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

05.09.2008 - Dokumentnr: 719402 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 31
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 35/6218

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.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er ikke registrert i byantikvarens gule liste.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

- Sameiet består av 115 boligenheter og 2 næringsseksjoner.
- Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med Vaktmester Andersen AS gjennom DnG Vel.
- Sameiet har avtale om rengjøringstjeneste med Alliansen AS.
- Det er ikke tillatt å benytte kullgrill på balkong. Dog tillates grilling med gass-/elektrisk grill.

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. Salgsopp-gaven 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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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 deknings salg 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:

Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-

Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-

Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 725,-

Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 382,-

Utlegg foto - Interiør og fasade fra kr. 5 000,-

Utlegg tilstandsrapport fra kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 137 297,- 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 18. februar 2026

Megler

Thomas Ringsvold, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97199374

Megler 2

Alexander S Øverli, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 94149313

Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34

0265 OSLO

Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS

Org. nr.: 914457750

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). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Mandalls gate 18

Nabolaget Grønlands torg/Grønlands park - vurdert av 484 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 303 elever, 21 klasser	9 min ⚡ 0.7 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	12 min ⚡ 0.9 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	11 min ⚡ 0.9 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	17 min ⚡ 1.4 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	20 min ⚡ 1.7 km
Hersleb videregående skole	13 min ⚡
Heltberg gymnas 160 elever, 7 klasser	14 min ⚡ 1.1 km

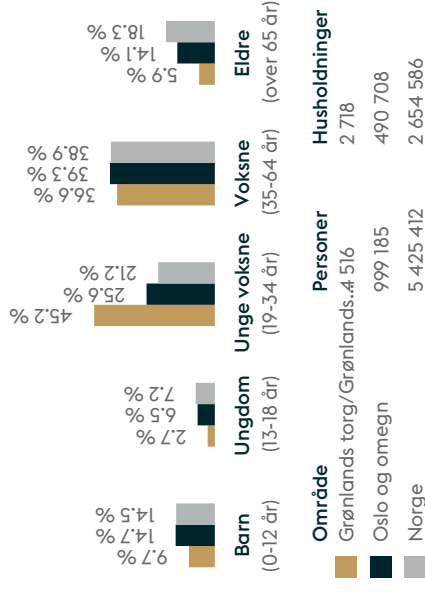
Offentlig transport

Oslo bussterminal Totalt 9 ulike linjer	2 min ⚡ 0.1 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min ⚡ 0.4 km
Bjørnvika Linje 13, 19	7 min ⚡ 0.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min ⚡ 0.7 km
Oslo Gardermoen	37 min ⚡

Barnehager

Papaya Kanvas-barnehage (1-5 å... 36 barn	3 min ⚡ 0.2 km
Grønland Torg barnehage (1-5 å... 59 barn	6 min ⚡ 0.5 km
Nonneseter idrettsbarnehage (0... 77 barn	6 min ⚡ 0.5 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet
Veldig trygt 67/100

Naboskapet
Høflige 56/100

Kvalitet på skolene
Bra 55/100

Primære transportmidler

- Gående
- Tog/t-bane
- Buss

Sport

🏀 Jensens Have ballbinge	5 min ⚡
🏀 Urtehagen balløkke	7 min ⚡
🏋️ Grip Gym	1 min ⚡
🏋️ Fresh Fitness Grønland	4 min ⚡

Kollektivtilbud

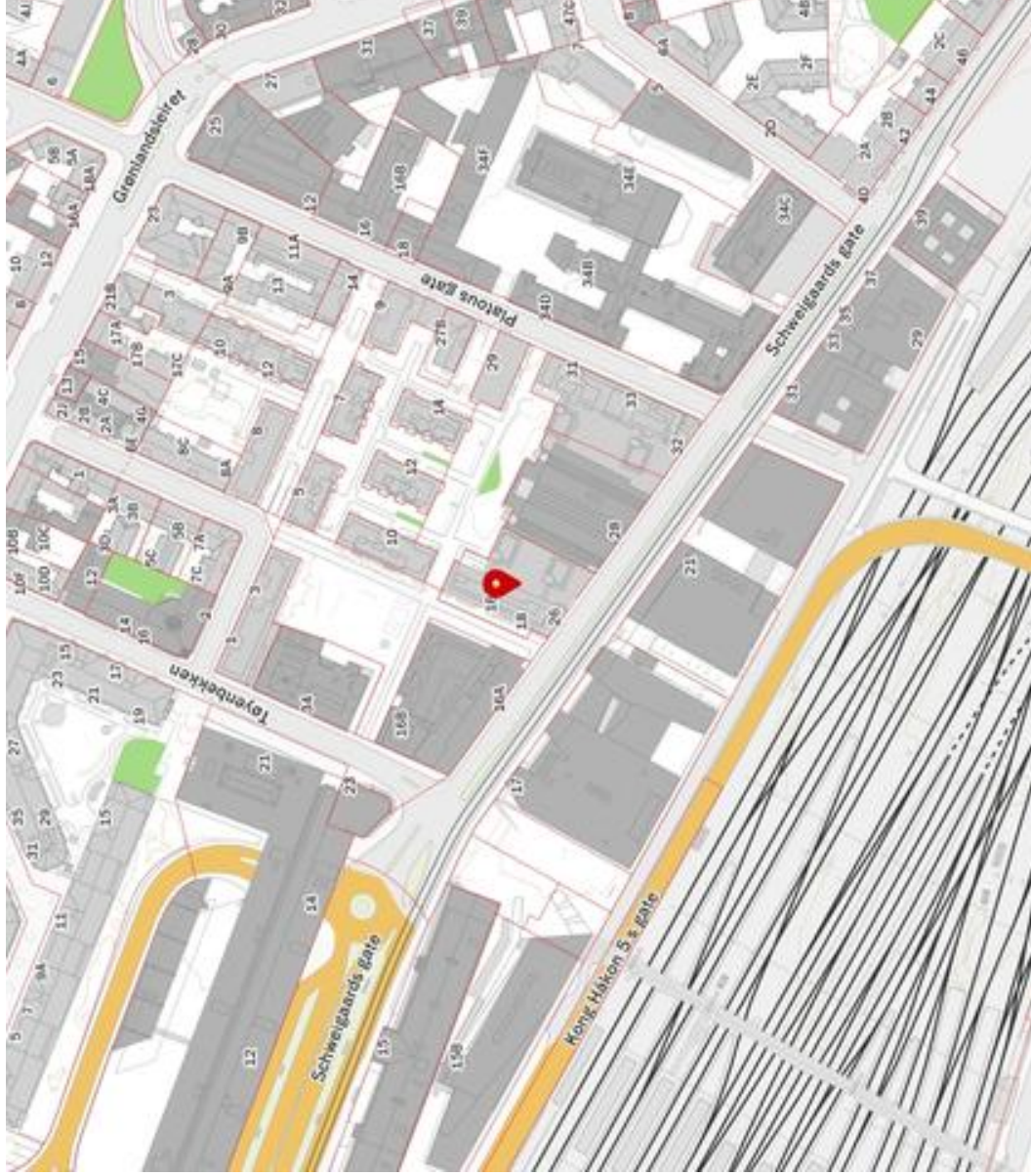
Veldig bra 96/100

Matvareutvalg

Stort mangfold 92/100

Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

MANDALLS GATE 18, 0190 OSLO

Gnr: 230 Bnr: 263 Seksjon: 31

0301 OSLO kommune.

Eierseksjon

Dato befaring: 09/02/2026
Utskriftsdato: 10/02/2026
Oppdragsnummer: 98894
Referansenr:

Håkon Graff
HÅKON GRAFF
929 27 944
hg@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Toroms eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Leiligheten ligger i 3. etasje med balkong.

Standard

Leilighet med standard fra byggeåret.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2026:

- Malt vegg- og himlingsoverflater. Malt listverk.

2023:

- Ny oppvaskmaskin.

Oppgraderinger i sameiet

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 2007, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 3. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 3. etasje)
- Fast inventar, generelt (Bad / 3. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 3. etasje)

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde: C Media Holding AS
 Takstmenn: Håkon Graff
 Befaring/tilstede: Befaring med utlånt nøkkel , Takstmann: Håkon Graff

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 0301 OSLO Gnr: 230 Bnr: 263 Seksjon: 31
 Eiet/festet: Eiet
 Areal: 1 616 m²
 Hjemmelshaver: C Media Holding As
 Adresse: Mandalls gate 18, 0190 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	09/02/2026	Opplysninger gitt av eier i etterkant av befaringen.			
Egenerklæring	15/01/2026	Eiers egenerklæring er mottatt.			
Ambita infoland	08/02/2026	Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.			

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår 2007

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	6	0	0
3. etasje	35	0	0	5
Sum bolig:	35	6	0	5
Sum BRA:	41			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
3. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, Soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Leiligheten disponerer en ekstern bod i kjeller på ca. 6 kvm.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak 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.

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon forblendet utvendig med fasadeplater.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i betong belagt med belegg.
- Etasjeskiller i betongelementer.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.
- Felles varmeanlegg.
- Bygningen har personheis.
- Felles brannvarslingsanlegg.

Lovlighet

Beskrivelse: Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning. Byggetegninger datert 30.09.2005

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:

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 bygningsfaglige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da de oppgraderingsarbeider som ifølge eier har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon

Vinduer og dører

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 dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2006.

Tilstandsvurdering: Det er registrert noe slitasje på enkelte vinduskarmer.

TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2006, montert i stue/kjøkken. Entrédør i brannklasse B-30 med 40 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering: Dørlås til balkongdøren har behov for justering da den er noe hard å stenge/åpne. Det er slitasje på entrédørens dørlblad mot felles gang.

TG: 1

Innvendige dører

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

TG: 1

Etasjeskiller

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.

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betongelementer. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue/kjøkken, entréen soverom.
Tilstandsvurdering:	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 og derfor vurdert til TG 1.

TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 5 m ² . Rekkverkshøyden er målt til ca. 115 cm. Dekke i betong belagt med treheller og rekkverk i metall.
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde.

TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

*Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereeder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.*

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.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i himling i badet. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskapet. Avløpsrør i plast.
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

TG: 1

Vannbåren varme

Beskrivelse:	Radiatorer montert i stue/kjøkken og i soverommet tilknyttet fjernvarme.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Balansert ventilasjonsanlegg er montert med avtrekk i bad og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom.
Luftespalte med lufttilførsel under dører.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, ok.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

TG: 1

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Induksjonstopp, stekeovn og kjøl/frys er integrert i innredningen. Opplegg for oppvaskmaskin.

Kjøkkeninnredning fra byggeåret.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.

Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med laminat.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Malte betongelementer.
Hvite metallplater i badet.
Himlingshøyde ca. 2,40 m målt i stue/kjøkken. I badet er høyden målt til ca. 2,12 m.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap med glatte fronter, montert i entré og i soverommet.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Elektrisk 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.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.

Sikringstavle med automatsikringer, montert i entréen.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Følgende spørsmål er stilt eier:

- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Byggeår.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ukjent.

Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. 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.

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Våtrom - Bad/vaskerom

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.

Generelle opplysninger - Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Bad fra byggeåret.
Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist.

Våtromsgulv - Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Det er registrert avskalling/hakk i en gulvflis.

Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.

Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen.

TG: 2

Våtromsvegger - Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Flislagte overflater.	
Tilstandsvurdering:	Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.	TG: 2

Fast inventar, generelt - Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Innfliset spill over servant.	
Tilstandsvurdering:	Innredningen har noe fuktskader/svelling.	TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate, og opplegg for vaskemaskin.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Veggfestet klosett med innebygget sisterne.	
Tilstandsvurdering:	Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i siternekassen ikke blir oppdaget.	TG: 2

Hulltaking - Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Fuktmålinger er utført via inspeksjonsluke i vegg fra entréen mot bad. Veggen er av typen stålkonstruksjon, det er derfor ikke mulig å måle med pigger i veggens utlekting. Det ble brukt pigger mot gipsplaten på veggen, og det ble filmet i åpningen. Det ble ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.	
Tilstandsvurdering:		TG: 0

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivarettatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

TG 1: 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: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

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

Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimater omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimater gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:

NS 3940:2023

Oppmåling av areal 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 tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordeelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstopdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder AS. Tyder AS har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder AS kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

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 Side 1/1

 **Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

Finne, Thomas Lillebror

9578-5997-4-552532

2026-01-15 13:14:15



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
15. jan. 2026

Oppdragsnummer
13-0529/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Mandalls gate 18, 0190 OSLO	Meglerfirma Nordvik Bygdøy Allé
Selgere C Media Holding AS v/ Thomas Lillebror Finne	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 1. september 2022	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Nei
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Nei	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: 0 Forsikret i: Gjennom sameiet	

Utført arbeid

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

Nei

Eventuell kommentar: Badet er fra byggeår

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?

Nei

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

Eventuell kommentar: Gjøres takst i forbindelse med salget

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I salgsprospektet ved kjøp

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: 13-0529/25

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Navn

Finne, Thomas Lillebror

Dato

2026-01-15

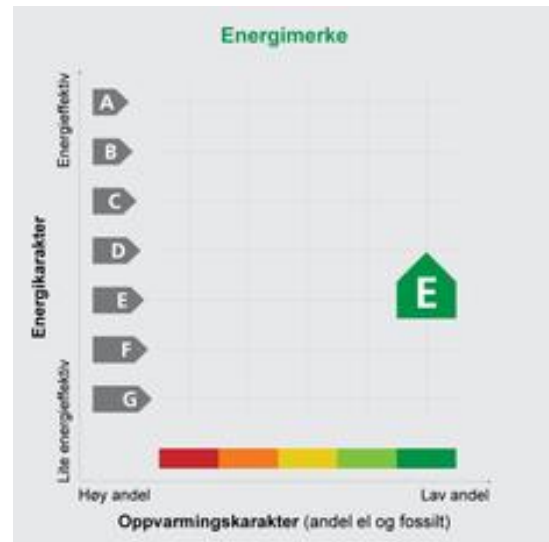
Identifikasjon

 Finne, Thomas Lillebror



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

Adresse	Mandalls gate 18
Postnr	0190
Sted	OSLO
Andels- /leilighetsnr.	/
Gnr.	230
Bnr.	263
Seksjonsnr.	31
Festnr.	
Bygn. nr.	81809569
Bolignr.	H0304
Merkenr.	A2022-1391301
Dato	04.05.2022



Innmeldt av	Ragnvald Riis
-------------	---------------

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.energimerking.no

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



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 www.energimerking.no/beregninger

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår: 2007

Bygningsmateriale: Betong

BRA: 40

Ant. etg. med oppv. BRA: 10

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme

Ventilasjon: Balansert



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Mandalls gate 18

Postnr/Sted: 0190 OSLO

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0304

Dato: 04.05.2022 14:40:08

Energimerkenummer: A2022-1391301

Ansvarlig for energiattesten: Ragnvald Riis

Energimerking er utført av: Ragnvald Riis

Gnr: 230

Bnr: 263

Seksjonsnr: 31

Festenr:

Bygnnr: 81809569

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montereurstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 2: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 3: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørrnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 4: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utkjørt: 15.01.26 Side 1 av 3



Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie	Vår ref.: 488/31
Mandalls gate 18	Type: Eierseksjonssameie
0190 OSLO	Eiere: C MEDIA HOLDING AS
Organisasjonsnr: 992 407 506	Seksjonsnr: 31

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 3 071

Felleskostnader:	Tillegg kabel-TV og bredbånd - likt fordelt	453
	Felleskostnader	2 184
	Fjernvarme - iht. forbruk	434

3: Fellesgjeld

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Kenneth Arntsen

Adresse: Akerøveien 21

Postnr/-sted: 0586 OSLO

E-post: styret@dngbygg2.com

Webseite: <https://teaterkv2.naborom.no/>

5: Restanse felleskostnader pr. 15.01.2026

Utestående saldo: 3 071

Felleskostnader:	3 071	Restanse:	3 071
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

Annen formue:	21 218	Gjeld:	0	Andre inntekter:	1 006
		Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende: Opprinnelig innskudd:

Seksjonsnr: 31 Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2007

Gårds/bruksnr: 230/263 - seksjon:31

Bygningstype: Høyblokk

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 1452.2

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 85038775

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	15.10.2007	Første innflytting:	26.10.2007	SSBnr:	H0304
Etasje:	2232	Oppvarmingstype:	Fjernvarme		
Heis:	Ja	BRA	35		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Boligseksjon	P-rom	35
Fasiliteter:					

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utkjørt: 15.01.26 Side 2 av 3



Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie	Vår ref.:	488/31
Mandalls gate 18	Type:	Eierseksjonssameie
0190 OSLO	Eiere:	C MEDIA HOLDING AS
Organisasjonsnr: 992 407 506		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

PARKERING

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

Det er infrastruktur for å legge opp elbillading på parkeringsplassene.

KABEL-TV OG BREDBÅND

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

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

NØKLER, SKILT

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

Skilt til ringeklokke bestilles hos vaktmester pr e-post: kemali@vaktmesterandersen.no

Husk at navn på ringeklokke kan inneholde maksimalt 16 tegn.

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

Avhenting kan skje hos Nordic Security AS, Karoline Kristiansens vei 3 mot fremvisning av legitimasjon.

<http://www.nordic-security.no>

epost: firma@nordic-security.no

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

Digitale låser til inngangsdørene er privat installert og eiers ansvar å vedlikeholde/bytte batteri etc.

Det er Oslo Låsservice As(Tidl. Nordic Security) som har service på disse.

PROFF SECURITY

Proff Security leverer inspeksjonsrunder i sameiet fredag og lørdag

kl. 21:00 - 04:00.

Beboere og leietakere kan også kontakt oss for uttrykning på hverdager

man - søn kl. 08:00 - 03:30.

Dette er for å forhindre at uvedkommende oppholder seg i deres trappeoppganger, bakgård og kjeller, samt forhindre husbråk, hærverk og innbrudd.

Telefon Proff Security: 40 10 23 33

MARKISER, PERSIENNER

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

Det er en del tilvalg på motor etc. men det blir spesifisert av tilbudet som kommer. For de små vinduene tillater styret screening.

Persienner og markiser er ikke tillatt over små

vindue

UTLEIE

En sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Sameier kan fritt overdra, pantsette og leie bort hele eller deler av sin seksjon.

Ved bortleie kreves ikke samtykke fra styret, jfr. likevel § 6 om meldeplikt

VAKTMESTER OG RENGJØRINGSTJENESTE

Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med Vaktmester Andersen AS gjennom DnG Vel. Vaktmesterens navn er Joseph Appiah og kan kontaktes på e-post: joseph.appiah@vaktmesterandersen.no tlf. 454 88 979 (i arbeidstiden, 8-15).

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

Vaktmesteroppgavene er knyttet til daglig drift og løpende vedlikehold, men kun når det gjelder det bygningsmessige, inkl inngangene og søppelrom. Utenomhusarealene driftes og vedlikeholdes av DnG Vel.

Sameiet har avtale om rengjøringstjeneste med Alliansen AS. Rengjøringen skjer 2 ganger pr. uke i oppganger og annet fellesareal.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utkjørt: 15.01.26 Side 3 av 3



Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie	Vår ref.:	488/31
Mandalls gate 18	Type:	Eierseksjonssameie
0190 OSLO	Eiere:	C MEDIA HOLDING AS
Organisasjonsnr: 992 407 506		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

VEDLIKEHOLD

Det må tas mer preventivt vedlikehold av tak og vegger for å forhindre vannskader.

Det arbeides i tillegg med å vurdere hvilke vinduer som skal skiftes ut eller repares.

Det skal sees på om det kan legges opp vann på takterrasser for selvvaning av plantekasser som går hele veien rundt takterrassene. Dette ses på som en

forutsetning for ny beplantning. ref AM 24

CONTAINER

DnG Vel sørger for at det blir utplassert en restavfallscontainer. Containeren blir utplassert i hhv. Rubina Ranas gate 14 og Mandalls gate 10-16.

Styret oppfordrer beboerne til å benytte containerne til å bli kvitt avfall slik at fellesarealene holdes fri.

POSTKASSE

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

Leverandør post@oslolasservice.no trenger følgende informasjon ved ny eier / navneendring:

- Navn til postkasseskilt
- Telefon
- Bolig-adresse
- Bolignummer
- Ringeklokkenummer eks. 2271
- Eier av leilighet

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

Areal balkong / terrasse: ca 4 kvm

Bod nr: SB 55

Areal eksternt bodareal: ca 5 kvm

Annen informasjon:

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

1. Medlemmer

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

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

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

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

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

2. Ansvarsområde

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

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

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

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

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

3. Formål

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

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

4. Lagets oppgaver

- 4.1 DNG Drift har rett og plikt til å gjennomføre vedlikehold/drift av medlemmenes samlede uteareal. DNG Drift treffer alle avgjørelser som naturlig hører sammen med denne oppgave.
- 4.2 Borettslaget Mandalls gate 8, Borettslaget Platous gate 27 og Viva Grønland er unntatt fra plikt til vedlikehold/drift så langt det gjelder nedenstående areal:
- * Trafo
 - * Hovedtavle
 - * Andre felles tekniske rom

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

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

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

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

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

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

5.0 Årsmøtet

- 5.1 DNG Drifts øverste organ er årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av april måned. Tid og sted bestemmes av styret og bekjentgjøres for medlemmene og samtlige møteberettigede innen en frist fastsatt av styret. Forslag til saker som skal tas opp på årsmøtet må være sendt styret innen den frist som styret bestemmer. Alle møteberettigede kan kreve saker tatt opp på årsmøtet. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet og årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp i innkallingen.
- 5.2 Møteberettigede er alle som har rett til å møte på medlemmenes generalforsamling eller sameiemøte. Stemmerett har bare medlemmene representert ved fullmektig. Hvert medlem har en stemme. Fullmakt fra medlemmene må fremlegges ved årsmøtets åpning.
- 5.3 Styreleder leder årsmøtet med mindre årsmøtet vedtar annet. Det velges en person til å undertegne protokollen. Protokoll fra årsmøtet med årsmøtets beslutninger sendes medlemmene.
- 5.4 Årsmøtets beslutninger fattes med alminnelig flertall hvis ikke annet er fastsatt i vedtektene. Ved stemmelikhet blir stemmen til styrets leder avgjørende. Dersom styrets leder ikke deltar i avstemningen, avgjøres saken ved loddrekning.
- 5.5 Vedtak om å foreta nyanskaffelser, forbedringer m.v. når utgiftene til tiltaket er vesentlig og tiltaket ikke kan anses som alminnelig vedlikehold/drift, krever 2/3 av stemmene.
- 5.6 Avvikling av DNG Drift krever enstemmighet.
- 5.7 Årsmøtet behandler:
 - * Årsberetning
 - * Revidert regnskap
 - * Innkomne forslag
 - * Planer og budsjett for kommende år, herunder fastsettelse av medlemmenes bidrag

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

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

6. Styret

- 6.1 DNG Drift ledes av et styre som består av styreleder, nestleder, en styrerepresentant og minst to varamedlemmer valgt blant medlemmene. Intet medlem kan ha mer enn en representant i styret. Styrets medlemmer skal ha varamedlemmer. Varamedlemmer velges i nummerrekkefølge. Styreleder oppnevnes for 2 år, nestleder oppnevnes for 1 år, og styrerepresentanten oppnevnes for 2 år. Varamedlemmer oppnevnes for 1 år av gangen. Navn på forslag til nye medlemmer av styret må være innsendt til sittende styre senest 14 dager før ordinært årsmøte. Styrets leder og nestleder velges blant styremedlemmene av årsmøtet.
- 6.2 Styret har den daglige ledelse av DNG Drift og skal iverksette årsmøtets vedtak. Innenfor rammene av årsmøtets vedtak og de økonomiske midler som står til DNG Drifts disposisjon bestemmer styret hvordan vedlikehold og drift skal organiseres og utføres. Styret kan herunder engasjere forretningsfører, vaktmester, vaktelskap og/eller annet personale til å utføre oppgavene.
- 6.3 Styret sørger for forsvarlig regnskapsførsel. Alle utbetalinger attesteres av to styremedlemmer før utbetaling.
- 6.4 Styret holder møte når leder eller et flertall av medlemmene krever det. Styremedlemmer og varamedlemmer har møterett til styremøtet. Styremedlemmer og varamedlemmer skal motta innkalling og referat til styremøter.
- 6.5 Styrets vedtak protokollføres. Protokoll undertegnes av de tilstedeværende medlemmer. Styrets protokoll gjøres kjent for medlemmene. Møteberettigede på årsmøtet har rett til innsyn i protokollen.
- 6.6 Styret treffer sine avgjørelser med alminnelig flertall blant de møtende. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av representantene, herunder leder eller nestleder, er til stede. Ved stemmelikhet blir stemmen til styrets leder avgjørende, og i hans/hennes fravær vil nestleders stemme ha tilsvarende betydning. Varamedlemmer har ikke stemmerett på styremøte dersom samtlige styremedlemmer møter.
- 6.7 Styret skal påse at det ikke legges hindringer i veien for at utearealet blir brukt i samsvar med formålet, slik at for eksempel lekearealer kan brukes til lek, veier til ferdsele etc.

- 6.8 DNG Drift skal ha forretningsfører. Styret ansetter/avsetter forretningsfører. Det skal bestrebes at DNG Drift har samme forretningsfører som et flertall av medlemmene.
- 6.9 Styret i DnG Garasjesameie kan utnevne én observatør i DNG Drift, vedkommende har møte- og talerett, men ikke stemmerett.
- 6.10 Styret må behandle alle skriftlige henvendelser som kommer så snart som mulig og ikke senere enn neste styremøte.

7. Fordeling av utgifter

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

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

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

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

- 7.3 Styret kan innkreve forskuddsvis betaling av utgiftene.
- 7.4 Dersom DNG Drift avvikles, skal innstående beløp på lagets konto, etter at alle lagets forpliktelser er oppgjort, benyttes til vedlikehold av uteareal, alternativt tilbakebetales medlemmene forholdsmessig etter det de har betalt inn. Avgjørelsen tas av årsmøtet.

8. Medlemmenes bruk av uteareal

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

9. Endringer av vedtektene mv

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

**Teaterkvartalet Bygg 2
Sameie**

Årsmøte 2025

**Innkalling - Årsmelding -
Årsregnskap**

Tid: Tirsdag 22.04.2025, kl 18:30

Sted: Teams

ÖBF



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

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

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til styret@dngbygg2.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2025 i Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie tirsdag 22.04.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at årsmøtet skal avholdes på teams-

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

Tilgang til møtet:

[Bli med i møtet nå](#)
[Møte-ID: 362 393 842 020](#)
[Passord: u9hb3LC2](#)

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

Husk:

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

Årsmøte i Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie

Tirsdag 22.04.2025, kl 18:30
Digitalt

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Opptak navnefortegnelse**
- 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)**
- 1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden**

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

- 3.1 Årsregnskapet for 2024**
- 3.2 Disponering av årets resultat**
- 3.3 Revisjonsberetning**
- 3.4 Orientering om budsjett for 2025**
- 3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)**

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 187 000

4. Forslag

4.1 Forslag fra styret om valg av revisor

Blåberg AS tilbyr revisjon av Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie for kr 14 000 eks mva i årlig revisjonshonorar. Prisen blir justert årlig med konsumprisindeksen.

Selskapet drives av Steinar Arild Loven, som er statsautorisert revisor.

Forslag til vedtak: Blåberg AS ved Steinar Arild Loven velges som revisor iht. tilbud

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Gustav Gunnerud og Terje Ulsten

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Jonas Brandal

Forslag til vedtak: Forslag til kandidater: Terje Ulsten og Aleksander Horn Sætre

5.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Marius Haraldseth

Forslag til vedtak: Forslag til kandidater: Marius Haraldseth og Robin Wåsjo

5.3 Valg av representant i DNG for 1 år

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

Forslag til vedtak: Forslag til kandidater:

- DNG Garasjesameie- Terje Ulsten
- DNG Vel - Kenneth Arntsen

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 10.04.2025

Styret i Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie

Styreleder, Kenneth Arntsen
Styremedlem, Jonas Brandal
Styremedlem, Gustav Gunnerud
Styremedlem, Terje Ulsten
Varamedlem, Marius Haraldseth

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie

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

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Kenneth Arntsen
Styremedlem, Jonas Brandal
Styremedlem, Gustav Gunnerud
Styremedlem, Terje Ulsten
Varamedlem, Marius Haraldseth

Styret har bestått av ingen kvinner og 4 menn.

Styret kan kontaktes på styret@dngbygg2.com

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie

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

Vaktmester- og renholdstjeneste

Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med Vaktmester Andersen AS gjennom DnG Vel. Vaktmesterens navn er Joseph Appiah og kan kontaktes på e-post: joseph.appiah@vaktmesterandersen.no og tlf. 454 88 979 (i arbeidstiden, 8-15).

Kun styret kan bestille vaktmesterarbeid for lagets regning ut over det rutinemessige. Vaktmesteroppgavene er knyttet til daglig drift og løpende vedlikehold, men kun når det gjelder det bygningsmessige, inkl inngangene og søppelrom. Utenomhusarealene driftes og vedlikeholdes av DnG Vel.

Sameiet har avtale om rengjøringstjeneste med Alliansen AS. Rengjøringen skjer 2 ganger pr. uke i oppganger og annet fellesareal.

Bredbånd, kabel-tv

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

Nøkler, skilt

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

Nøkkelbrikker til gårdens inngangsdører bestilles hos Oslo låsservice på

post@oslolasservice.no Seksjonseiere må legitimere seg. Leietakere skal henvende seg til utleier. Sameier kan gi fullmakt til leietaker. <http://www.oslolasservice.no> epost: post@oslolasservice.no

Nøkkelbrikke til leilighet brukes også til postkasse

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

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

Søppelcontainerer

DnG Vel sørger for at det blir utplassert en restavfallscontainer. Containeren blir utplassert i hhv. Rubina Ranas gate 14 og Mandalls gate 10-16. Styret oppfordrer beboerne til å benytte containerne til å bli kvitt avfall slik at fellesarealene holdes fri.

Styret i DNG vel har satt datoene for containere for første halvår. Vellet har valgt å flytte disse til siste tirsdagen i oddetalls måneder for å se om det kan bidra til at mindre hentes i søppelrom og kjellere ved utflytting. Vellet vil løpende evaluere det og se om det bør gjøres justeringer videre. Datoene er som følger:

27 mai
26 august
25 november

Det er dessverre en del som kastes feil. Det vi særlig ser er at det havner elektrisk avfall, eller farlig avfall i containerne. Det ilegges vi store ekstragebyrer for. For elektrisk avfall har vi egne containere. En del av det farlige avfallet kan leveres gratis på minigjenbruksstasjon på Helga Helgesens plass mandager mellom 16:00 og 17:30. For info om sortering ellers henvises det til renovasjonsetatens sorteringsguide og deres nettside om hvordan kildesortere i Oslo.

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

Parkeringsanlegget

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

Det er infrastruktur for å legge opp elbillading på parkeringsplassene.

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

Markiser / persienner / screening

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

Det er en del tilvalg på motor etc. men det blir spesifisert av tilbudet som kommer. For de

små vinduene tillater styret screening. Persiener og markiser er ikke tillatt over små vinduer

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

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

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

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

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

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

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

Følgende er gjort i år:

Forsikring

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

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

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

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

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 5 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

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

2022 Nytt postkasser.

2023 større arbeider på vanninntrengning i bakgården, og takrettasse i M16

2024 Det er avsluttet arbeider på vannskader i bakgården. Fortsatt vannskader i gården.

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 7 møter og behandlet 21 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på:

Bygget har årlig nedvask og boning av gulv for å beskytte gulvflater og at det rutinemessige renholdet er effektivt. • Fellesarealene vegger males når det er behov for det. Brannalarmsystemet er krever mye vedlikehold, og da spesielt etter at brannalarm er utløst. Styret fakturerer sameiere hvor takdetektor er revet ned ihht husordensreglene. • Vannbårent varme ert utrustet med rensesystemer som har bidratt til jevnere drift og sjeldnere behov for rørlegger på kalde radiatorer • Det er vedlikeholdsavtaler på låssystemet, beboere oppfordres til å raskt melde ut brikker som er mistet. • Styret har rutiner for vedlikehold av flate tak. Det er inspeksjonsluker på private takterrasser for å legge til rette for beboere skal sjekke at tak nedløpene er frie og åpne. Sameier har plikt til å inspiserer sin terrasse og eller balkong og anbefaler at dette gjøres 2 ganger i året. • Vinduene vedlikeholdes utvendig og at de er tette, spesielt der slitasjen er spesielt høy. Beboere må også vedlikeholde vinduer med rengjøring og melde fra til styret om det er defekter eller lekkasjer. Mekanisk og funksjon har sameier ansvar for vedlikehold. • Ellers benyttes FDV frekvensforslag for vedlikehold av bygget. Bygget er fortsatt relativt nytt. • Det har vært flere vannskader i gården • Digitale postkasser av mer solid art er satt opp.

09.04.2025

Godkjent elektronisk av styret i Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie

Årsmeldingen er godkjent av styret 09.04.2025

ÅRSREGNSKAP

2024



Arsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	6 561 513	5 531 868	5 593 209	6 020 400
Sum		6 561 513	5 531 868	5 593 209	6 020 400
Sum		6 561 513	5 531 868	5 593 209	6 020 400
Forretningsførsel og revisjon	2	293 938	264 103	273 732	290 000
Lønn og honorar	3	213 367	213 367	213 367	213 400
Vedlikehold	4	1 330 290	1 254 820	900 000	750 000
Eksterne tjenester	5	753 160	847 484	880 400	813 000
Kabel-tv og bredbånd		608 304	579 683	607 090	625 000
Forsikring		438 418	389 108	434 940	487 000
Kommunale avgifter		1 194 724	1 033 600	1 190 389	1 450 000
Brensel og strøm		1 210 215	1 289 343	1 220 000	1 345 000
Andre driftsutgifter	6	121 740	83 880	55 000	60 000
Sum		6 164 155	5 955 388	5 774 918	6 033 400
Driftsresultat før individuell innbetaling		397 358	-423 520	-181 709	-13 000
Driftsresultat etter individuell innbetaling		397 358	-423 520	-181 709	-13 000
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	136 326	90 233	13 000	13 000
Rentekostnad	8	132	0	0	0
Andre finansposter	9	-42 381	-36 697	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		178 575	126 930	13 000	13 000
Arsresultat	10	575 933	-296 590	-168 709	0
Budsjettmessige poster					
Vedlikeholdsfond		0	1 291 693	0	0
Andre endringer i disponible midler	10	0	-1 291 693	0	0
Endring i disponible midler	10	575 933	-296 590	-168 709	0

Arsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		411 568	6 738
Til gode av forretningsfører		16	65
Forskuddsbetalte kostnader	11	345 411	464 085
Andre fordringer		673 658	182 512
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		2 365 828	920 727
Innestående på særvilkår	12	1 175 131	2 125 693
Sum omløpsmidler		4 971 612	3 699 819
SUM EIENDELER		4 971 612	3 699 819

Arsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		1 058 891	1 355 481
Vedlikeholdsfond		2 125 693	2 125 693
Årets resultat	10	575 933	-296 590
Sum egenkapital		3 760 517	3 184 584
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		24 803	17 450
Leverandørgjeld		747 041	283 892
Annen kortsiktig gjeld		439 251	213 893
Sum kortsiktig gjeld		1 211 095	515 235
Sum gjeld		1 211 095	515 235
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 971 612	3 699 819

Oslo 31.12.24

Styret i Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie

Sted: _____, dato: _____

Kenneth Arntsen
Styreleder

Gustav Gunnerud
Styremedlem

Jonas Brandal
Styremedlem

Terje Ulsten
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	3 560 208	3 560 208	3 560 469	3 820 400
3612 Inntekt kabel-tv	583 740	523 020	583 740	625 000
3617 Fjernvarmetillegg bolig	939 972	1 000 128	940 000	850 000
3621 Fjernvarmetillegg næring	219 647	0	0	0
3673 Driftsbidrag fra næringsseksjoner	497 304	276 000	276 000	450 000
3674 Avregningskonto næring	0	0	233 000	275 000
3690 Andre inntekter	760 643	172 512	0	0
Sum	6 561 513	5 531 868	5 593 209	6 020 400

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

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	23 626	19 342	14 800	20 000
Forretningsførerhonorar	199 032	196 092	203 932	210 000
Annen regnskapsførsel	71 279	48 668	55 000	60 000
Sum	293 938	264 103	273 732	290 000

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Noter 488 Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	187 000	187 000	187 000	187 000
Arbeidsgiveravgift	26 367	26 367	26 367	26 400
Sum	213 367	213 367	213 367	213 400

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

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

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	700 244	1 194 860	900 000	750 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	383 369	25 598	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	109 177	0	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	137 500	0	0	0
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	0	14 362	0	0
6695 Egenandel forsikring	0	20 000	0	0
Sum	1 330 290	1 254 820	900 000	750 000

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6300 Andel felleskostnader	163 380	165 568	163 400	166 000
6330 Vaktmestertjenester	160 980	173 482	170 000	170 000
6360 Renhold	160 780	152 899	190 000	165 000
6725 Juridisk rådgivning	0	0	15 000	0
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	3 575	0	0	0
6740 Honorar konsulenttjenester	20 321	55 763	30 000	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	244 124	299 773	312 000	312 000
Sum	753 160	847 484	880 400	813 000

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6550 Driftsmateriale	0	5 698	0	0
6555 IT-tjenester	0	5 578	0	0
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	2 128	0	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	26 453	26 453	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	2 368	6 317	0	0
7400 Kontingent HL	3 100	2 900	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	0	9 905	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	5 666	9 559	0	0
7772 Andre gebyrer	769	0	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	0	1 318	0	0
7790 Andre driftskostnader	83 385	14 024	55 000	60 000
Sum	121 740	83 880	55 000	60 000

Noter 488 Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	132 836	90 233	13 000	13 000
8059 Andre renteinntekter	3 490	0	0	0
Sum	136 326	90 233	13 000	13 000

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8159 Andre rentekostnader	132	0	0	0
Sum	132	0	0	0

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Andre finansinntekter	-42 381	-36 697	0	0
Sum	-42 381	-36 697	0	0

Note 10 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	3 184 584	3 481 174
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	575 933	-296 590
B. Årets endring i disponible midler	575 933	-296 590
C. Disponible midler 31.12	3 760 517	3 184 584

Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	189 775	172 733
1749 Forskuddsbetalte kostnader	155 636	291 352
Sum	345 411	464 085

Note 12 - Innestående på særvilkår

Av innestående på særvilkår er kr 1 175 131,07 øremerket vedlikehold.

Resultat og balanse med noter for Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie

Styreleder	Kenneth Arntsen (sign.)	10.04.2025
Styremedlem	Terje Ulsten (sign.)	09.04.2025
Styremedlem	Gustav Gunnerud (sign.)	09.04.2025
Styremedlem	Jonas Brandal (sign.)	09.04.2025

Til årsmøte i Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie.

Årsregnskapet består av: <ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: <ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ORMLG-TD250-I9IW0-IPEU3-VS15T-PQQTm

PENNEO

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

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

Urkedal, Hans Petter

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-10 11:18:49 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ORMLG-TD250-191W0-JPEU3-VS15T-PQQTm

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

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 signatørens 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.

PROTOKOLL 2025



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie tirsdag 22.04.2025 kl. 18:30 - Digitalt .

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Anette Cecilie Johnsen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:

Til stede var 13 seksjonseiere og 2 representert med fullmakt, til sammen 15 stemmeberettigede.

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:

Anette Cecilie Johnsen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Terje Ulsten valgt.

1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:

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

2. Årsmelding 2024

Vedtak:

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:

Årets overskudd ble besluttet overført til opptjent egenkapital.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:

Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:

Styret honoreres med kr 187 000

4. Forslag

4.1 Forslag fra styret om valg av revisor

Blåberg AS tilbyr revisjon av Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie for kr 14 000 eks mva i årlig revisjonshonorar. Prisen blir justert årlig med konsumprisindeksen.

Selskapet drives av Steinar Arild Loven, som er statsautorisert revisor.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Vedtak:

Aleksander Horn Sætre og Terje Ulsten ble valgt for 2 år.

5.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Vedtak:

Robin Wåsjø ble valgt for 1 år.

5.3 Valg av representant i DNG for 1 år

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

Vedtak:

Følgende kandidater ble valgt:

- DNG Garasjesameie- Kenneth Arntsen
- DNG Vel - Terje Ulsten

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 19:36

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: Kenneth Arntsen 1 år igjen
- Styremedlem: Aleksander Horn Sætre for 2 år
- Styremedlem: Terje Ulsten for 2 år
- Styremedlem: Jonas Brandal 1 år igjen
- Varamedlem: Robin Wåsjø for 1 år

Protokoll for Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anette Cecilie Johnsen (sign.)	22.04.2025
Protokollvitne	Terje Ulsten (sign.)	22.04.2025



Vår dato.:
15. januar 2026
Vårt oppdragsnr.:
E20260058

Vår ref.:
488/31/
Deres.ref.:
13-0529/25

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy allé 34
0265 OSLO

E-post: i.arnebergbauer@nordvikbolig.no
Tlf./Mobil: +47 917 53 255

MEGLEROPPLYSNINGER - OVERDRAGELSE AV SEKSJON I EIERSEKSJONSSAMEIE

EIERSEKSJONSSAMEIE: Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie
SEKSJONSNUMMER: 31
EIER(E): C MEDIA HOLDING AS

Eventuell godkjenning må innhentes skriftlig fra styret, se boligopplysningene.

Ved salg må forretningsfører få opplyst salgssum og overtagelsesdato.

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

Megleropplysninger:	Kr 4 382	Inkl. mva.
Eierskiftegebyr:	Kr 6 725	Inkl. mva.

Gebyret blir fakturert når OBF har mottatt melding om eierskifte.

OBS: Meglerhenvendelser bes sendt firmapost@obf.no.

Vennlig hilsen

OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS

Saksbehandler

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

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET TRELASTGÅRDENE BYGG 2

1. BRUK AV LEILIGHETEN

1.1 Generelt om bruken av bygget

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

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

1.2 Støy

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

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

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

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

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

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

1.3 Musikkundervisning

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

1.4 Innvendig vedlikehold

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

1.5 Vasker og sluk

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

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

1.6 Frostskader

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

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

1.7 Lekkasje og stoppekraner

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

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

1.8 Ventilasjonsanlegget

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

1.9 Elektriske anlegg

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

1.10 Fellesantenneanlegget

Fellesantenneanlegget skal benyttes i henhold til instruks fra antenneselskapet.

Følgende refereres fra avtale med antenneselskapet:

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

Dette er en forutsetning for at anlegget skal virke tilfredsstillende.

- b) Apparatene må ikke jordes til varmerør, etc., men kun tilkobles antenneanlegget forskriftsmessig.
- c) Inngrep i antennekontakten eller det faste ledningsopplegget er ikke tillatt.

1.11 Lufting

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

1.12 Tørking, lufting, risting av tøy

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

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

1.13 Røykvarsler og brannslukningsutstyr

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

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

Brannslange er plassert i kjøkkenskapet.

1.13 Aktiviteter som kan føre til brann

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

1.14 Grilling

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

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

2. UMLEIE OG UTLÅN AV LEILIGHETEN

2.1 Melding

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

2.2 Ansvar

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

3. LEILIGHETEN UTVENDIG

3.1 Ensartet fasade

Balkongvegger og rekkverk må kun males i godkjent farge.

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

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

3.2 Balkonggulv

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

3.3 Pålegg om maling/beising

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

4. BRUK AV FELLESAREALER INNVENDIG

4.1 Trappeoppganger og korridorer

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

Barnevogn kan imidlertid settes i utgangsplanet i trappeoppgangen.

4.2 Kjellerganger, m.v.

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

4.3 Bruk av åpen flamme

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

4.4 Barns lek

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

4.5 Avfall, tilsmussing

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

4.6 Rengjøring etter tilsmussing

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

4.7 Rengjøring av inngangsdører

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

5. DØRER OG GARASJEPORT

5.1 Ytterdører og porttelefon

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

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

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

5.2 Garasjeporten

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

5.3 Elektriske tavler

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

5.4 Melding om defekte låser

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

6. SØPPEL

Søppelhåndtering

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

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

Beboerne skal alltid låse søppelrommene etter seg.

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

10. HUSDYRHOLD

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

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

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

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

7. BRUK AV FELLESAREAL UTVENDIG

7.1 Vegetasjon og beplantning

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

7.2 Lufting av hunder

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

8. ANSVARSFORHOLD

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

VEDTEKTER FOR TEATERKVARTALET BYGG 2 SAMEIE

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

§1. NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

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

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

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

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

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

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 3. FELLESUTGIFTER

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

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

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

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

Utgifter til kabel-tv fordeles boligseksjonene med lik sum.

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

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

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

1. Kostnader som utelukkende knytter seg til næringsvirksomhet, bekostes av næringsseksjonene alene. Dette gjelder blant annet egen vaktmester, renovasjon av næringsavfall og vedlikehold av tekniske innretninger som knytter seg til næringsvirksomhet.
2. Næringsseksjonene er unntatt fra kostnader som utelukkende knytter seg til boligdel, slik som vaktmester, renhold, drift av heis, renovasjon av husholdningsavfall og kabel-TV.
3. Kostnader som ikke direkte knytter seg til næringsvirksomhet, men som likevel påfører sameiet økte utgifter som følge av næringsvirksomhet, slik som økt

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4. VEDLIKEHOLD – BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER

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

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

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

Næringsseksjonene forestår og bekoster egne inngangsdører og vinduer.

§ 5. VEDLIKEHOLDSFOND

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

§ 6. REGISTRERING AV SAMEIERE

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

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

§ 7. STYRET

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

§ 8. STYRETS KOMPETANSE

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

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

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

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

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

§ 9. SAMEIERMØTET

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

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

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

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

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

§ 10. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse sakene behandles:

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

§ 11. MØTELEDELSE OG AVSTEMNING

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

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

§ 12. OM SAMEIERMØTET

I sameiermøtet har hver seksjon en stemme.

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

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

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

§ 13. REVISJON OG REGNSKAP

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

§ 14. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan vedta at sameiet skal ha forretningsfører.

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

§ 15. MISLIGHOLD

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

§ 16. FRAVIKELSE

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

§ 17. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

§ 18. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

§ 19. HABILITETSREGLER FOR SAMEIEMØTE OG STYRE

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

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

§ 20. FORSIKRING

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

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

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

§ 21. SKADE

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

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

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

§ 22. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

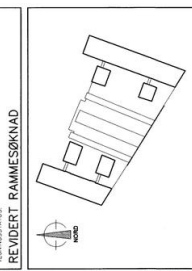
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 (eller senere eierseksjonslover).

№	ЭТАП	ИМЯ	СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ	ДАТА	ИЗМЕНЕНИЯ
1	ЭТАП	ИМЯ	СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ	ДАТА	ИЗМЕНЕНИЯ
2	ЭТАП	ИМЯ	СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ	ДАТА	ИЗМЕНЕНИЯ
3	ЭТАП	ИМЯ	СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ	ДАТА	ИЗМЕНЕНИЯ
4	ЭТАП	ИМЯ	СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ	ДАТА	ИЗМЕНЕНИЯ
5	ЭТАП	ИМЯ	СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ	ДАТА	ИЗМЕНЕНИЯ

№ А 11.0.030

ТРЕЛАСТКВАРТАЛЕНЕ

РЕВИДЕРТ РАМЕСОКНАД



PROJEKTORE:
Pecunia AS
 1100 Oslo
 Tlf: +47 22 11 09 00
 E: ark@pecunia.no

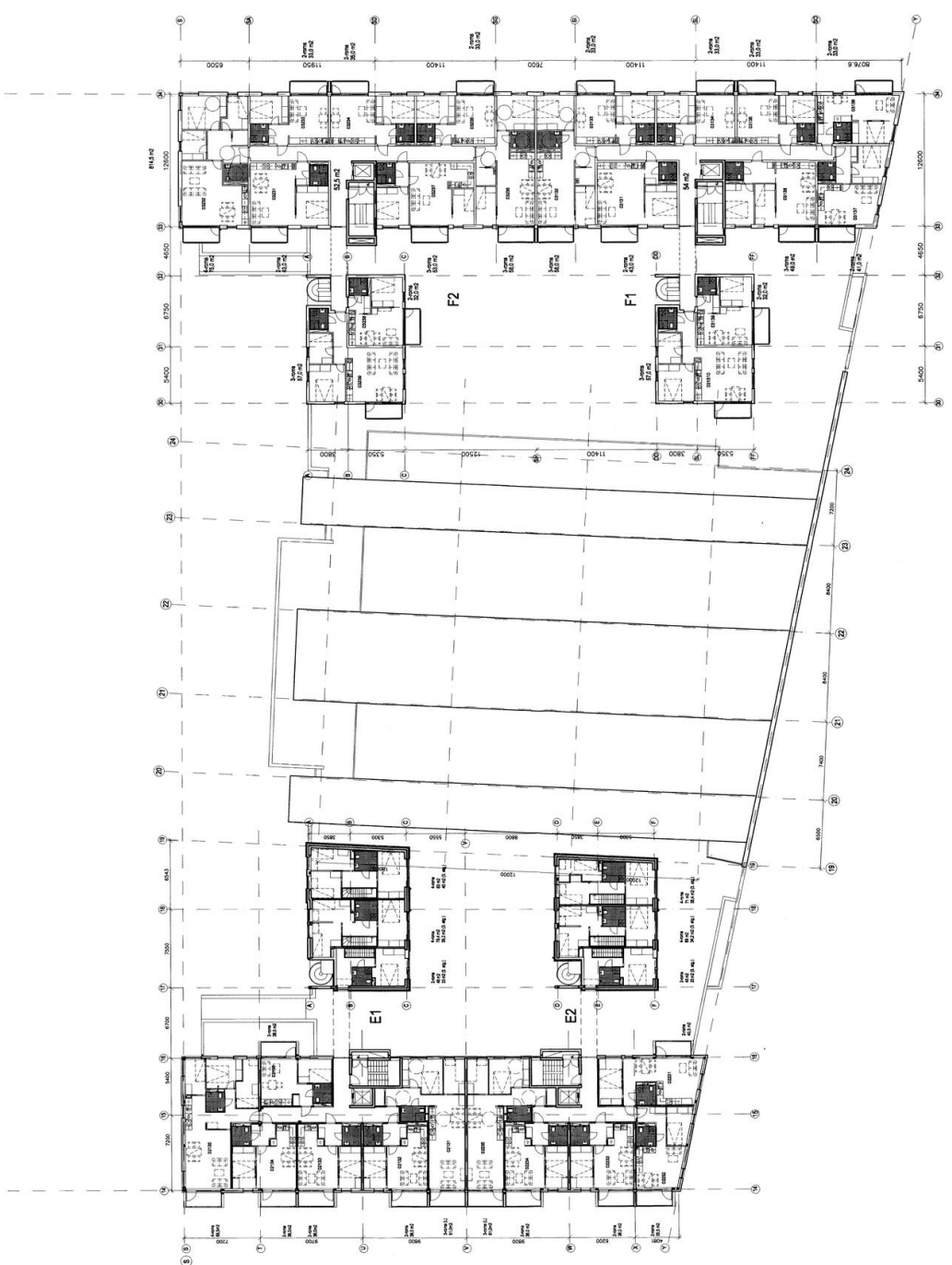
ARCASA arkitekt AS
 SANDVIKEN 23 17
 Tlf: +47 21 45 70 00
 E: ark@arcasa.no

TEKNISSKIKK/ETTEL

PLAN 3. ETASJE

PROJEKTANT
 1265 30.09.05 MR./AOL A1=1:200

№ А 11.0.030





Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

OPI

Arcasa arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 OSLO
OSLO

Dato: 14 OKT. 2009

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

Arkivkode: 531

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

FERDIGATTEST - SCHWEIGAARDS GATE 26 MED FLERE

. Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

Det må innsendes sluttokumentasjon til Vann- og avløpsetaten for godkjenning.



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 4


Sigmund Omang
enhetsleder


Britt Eikholt
saksbehandler

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



Dato
18.01.2026

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 230 Bnr 263 Fnr 0 Snr 31

Eiendommens adresse:

Mandalls gate 18, 0190 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig: kr 1 036 899
Som sekundærbolig: kr 4 147 596

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert


Skatteetaten.no

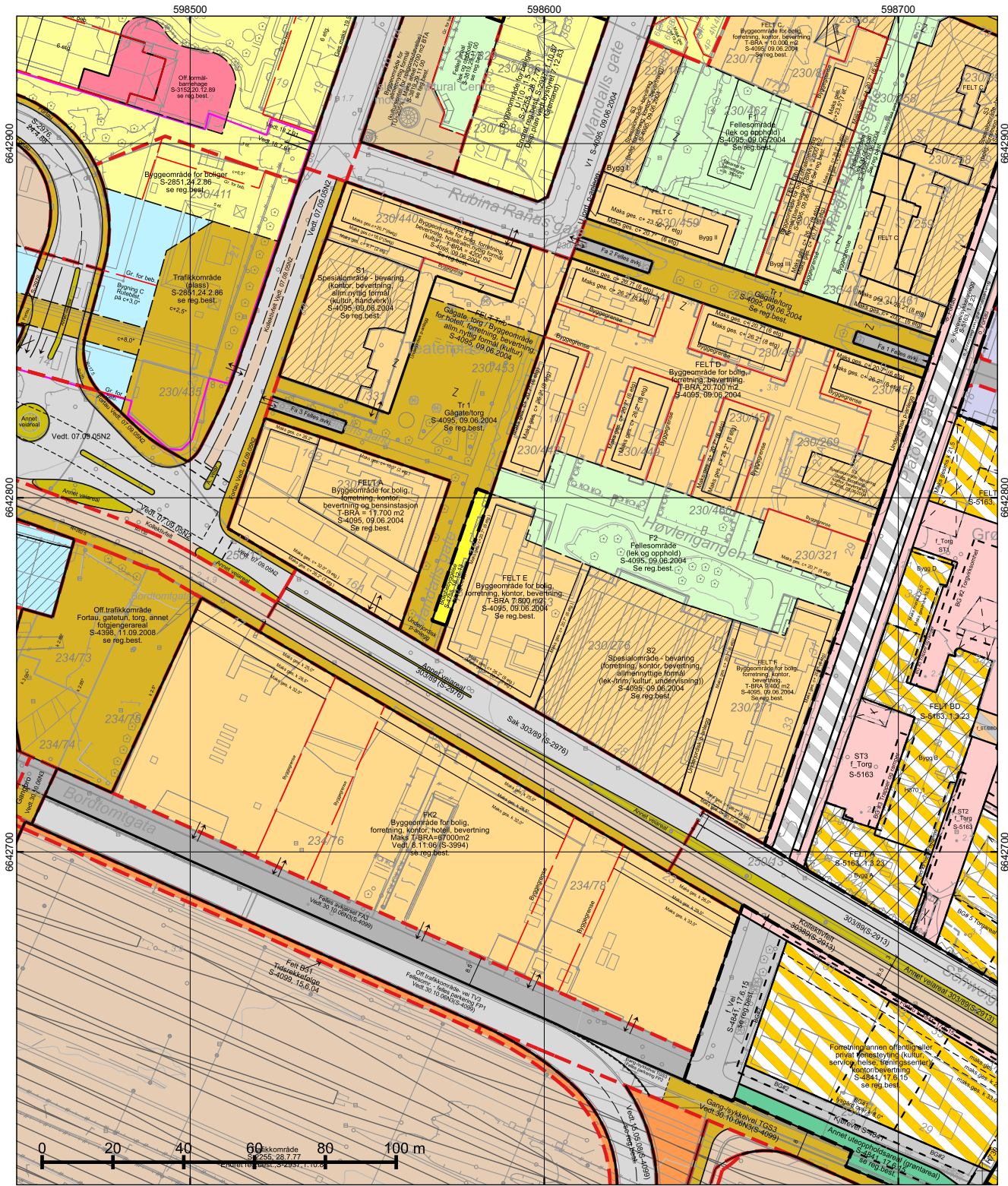
Tlf 800 80000



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


© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 15.01.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p>	Reguleringskart		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 og 3</p> <p>– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</p> <p>– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.</p> <p>– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 151702/ 86525005</p> <p>Adresse: Mandalls gate 18</p> <p>Gnr/Bnr: 230/263</p>	<p>Deres ref.:</p> <p>Kommentar:</p>	



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


© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 15.01.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistans 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder og bygging på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 3</p> <p>– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</p> <p>– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.</p> <p>– Kartet er sammenstilt for . Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 151702/ 86525005</p>	<p>Deres ref.:</p>	
	<p>Adresse: Mandalls gate 18</p>	<p>Kommentar:</p>	
<p>Gnr/Bnr: 230/263</p>			



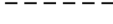





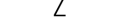
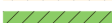



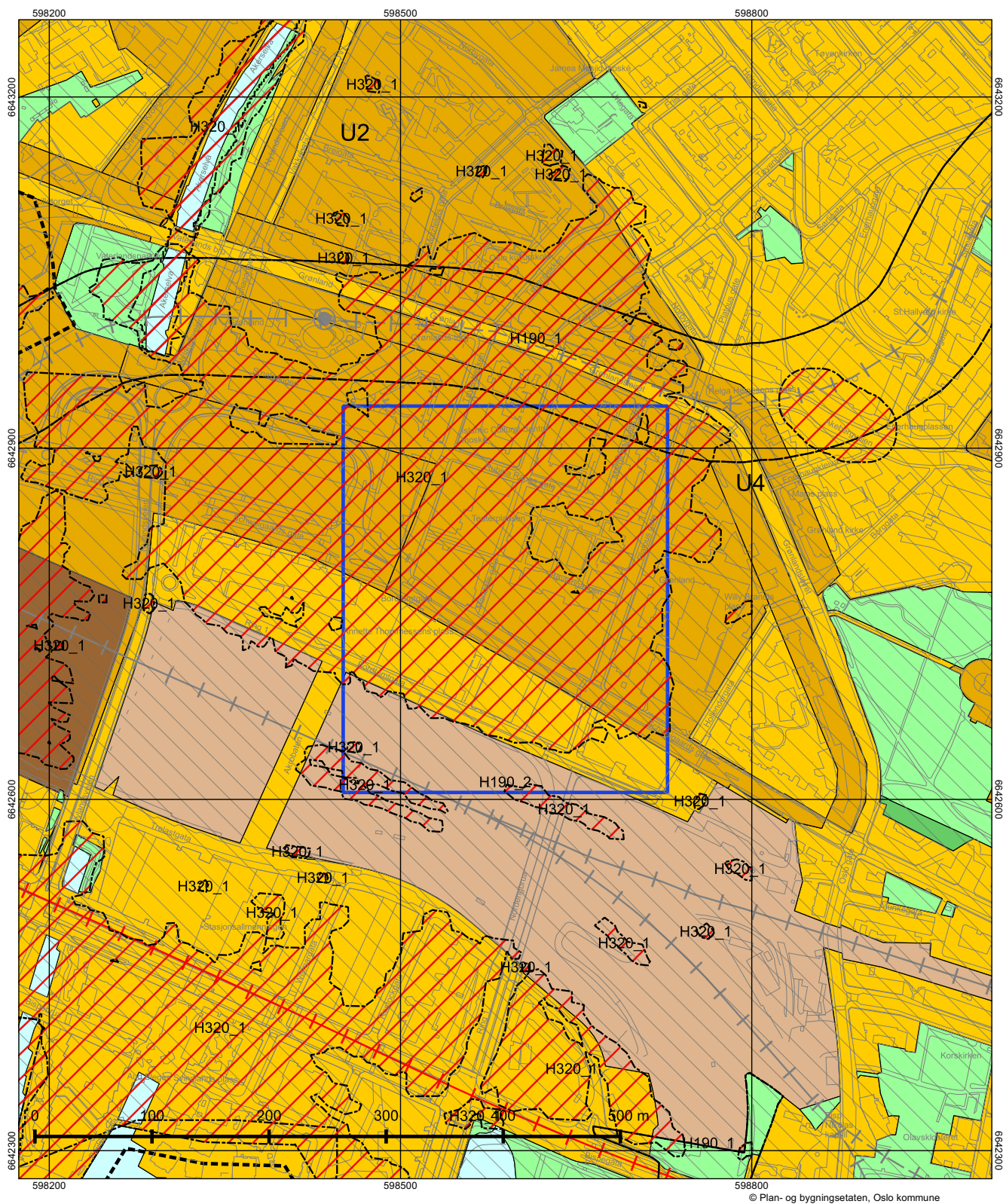
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 15.01.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p>	Reguleringskart		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 2</p> <p>– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</p> <p>– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.</p> <p>– Kartet er sammenstilt for . Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 151702/ 86525005</p> <p>Adresse: Mandalls gate 18</p> <p>Gnr/Bnr: 230/263</p>	<p>Deres ref.:</p> <p>Kommentar:</p>	

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	70 - Felles avkjørsel		70 - Felles avkjørsel
	71 - Felles parkering		76 - Felles underjordisk anlegg
	72 - Felles lekeareal		311 - Annet veiareal
	73 - Felles gangareal		312 - Fortau
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		313 - Skulder - bankett
	121 - Forretning og kontor		315 - Kollektivfelt - kollektivgate
	140 - Bolig/forr./kontor		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	141 - Forr./kontor/offentlig		324 - Veigrunn under bru
	150 - Industri m.tilh.anlegg		325 - Veigrunn i tunnel
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg		913 - Formålvavgrensning
	170 - Privat institusjon		925 - Gesimslinje
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		930 - Reguleringslinje
	311 - Annet veiareal		936 - Regulert fotgjengerovergang
	312 - Fortau		964 - Regulert u-gradgrense
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		Formålgrense
	316 - Gatetun/gågate		Foreløpig plan
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Plangrense (gammel lov)
	331 - Rutebilstasjon/terminal		Plangrense (ny lov)
	333 - Område avsatt til jernbaneformål		RpRegulertHøyde
	622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.		Feltinndeling
	1110 - Boligbebyggelse		Grense for bebyggelse
	1600 - Uteoppholdsareal		Byggegrense
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Beregnet senterlinje veg
	2010 - Veg		Bygningens avgrensning i beb. plan
	2011 - Kjøreveg		Bygning som forutsettes revet
	2012 - Fortau		Bebyggelse som inngår i planen
	2013 - Torg		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	2015 - Gang-/sykkelveg		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate		
	2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer		
	2900 - Angitte anlegg/traseer kombinert med andre hovedformål		
	662 - Spesialområde bevaring kontor		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	668 - Spesialområde bevaring annet		
	RbBevaringGrense		Oppheving av eiendomsgrense
	RpBestemmelseOmråde		Inn-/utkjøring
	RpBestemmelseGrense		Avkjørsel
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpBåndleggingSone		
	RpBåndleggingGrense		




Oslo
 Dato: 15.01.2026
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 151702/86525005
 Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ida Arneberg Bauer
MANDALLS GATE 18

Dato: 15.01.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86525005
8933603

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.230 BNR. 263

Vi viser til bestilling av 20260115 for MANDALLS GATE 18.

GNR. 230 BNR. 263

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 20.01.1898.

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

1599 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Betaksadresse:

Vahlø gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

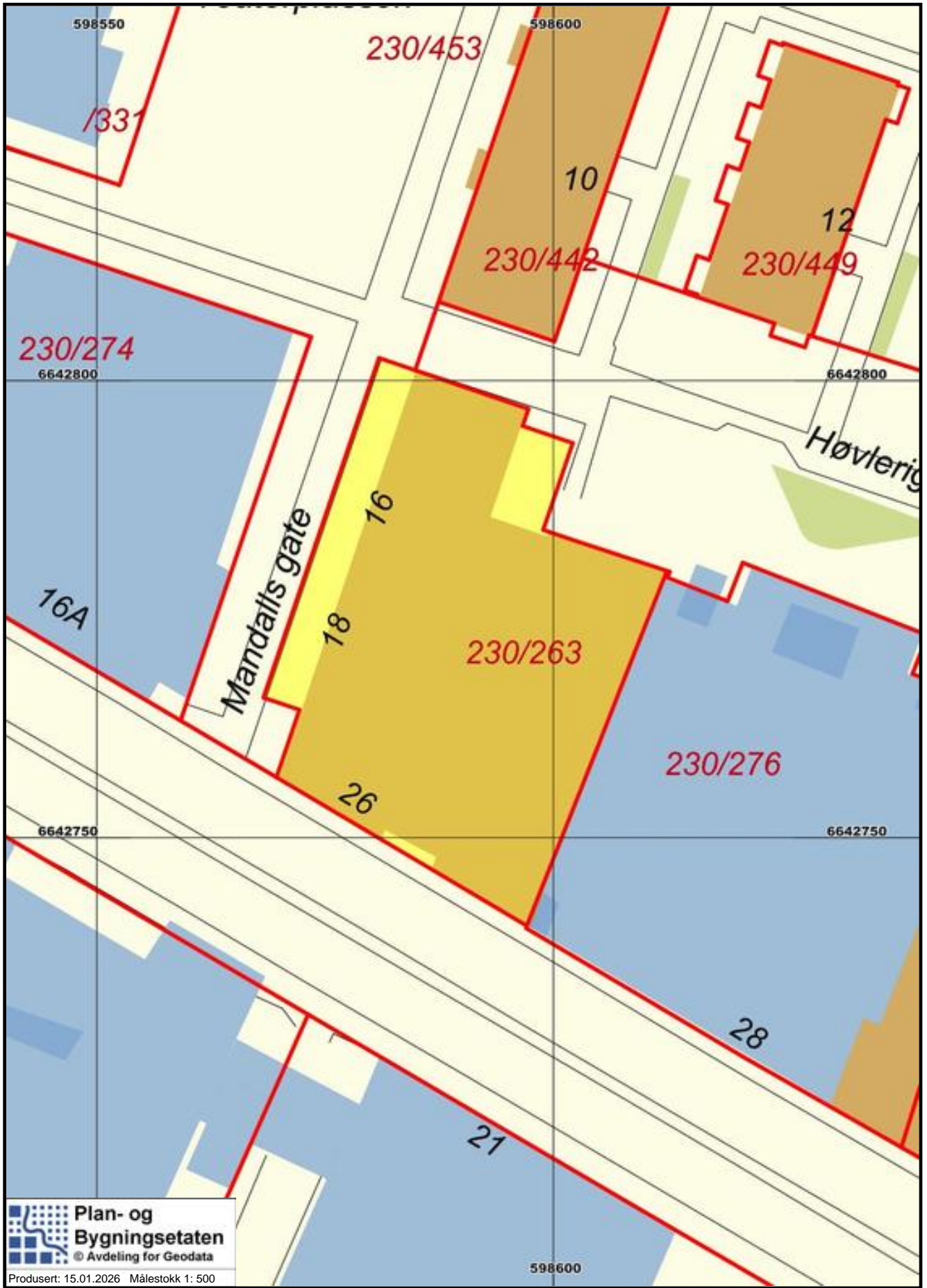
Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920

Org.nr: 971 040 823 MVA



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 15.01.2026 Målestokk 1: 500



S-4755

DEL AV GATEGRUNN VED MANDALLSGATE 16 OG 18. Detaljregulering for gnr. 230 bnr. 453

Vedtaksdato: 18.12.2013

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [201301796](#)

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DEL AV GATEGRUNN PÅ MANDALLS GATE, GNR 230, BNR 453
VED MANDALLS GATE 16 OG 18, GRØNLANDSKVARTALENE

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket OP1-201301796, datert 01.03.2013.

§2 Arealformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse

§3 Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse

Arealet skal opparbeides som uteoppholdsareal.

§4 Utforming

Belegg, belysning, utforming av avgrensinger, gjerder og utemøbler skal være tilpasset boligbyggets arkitektur og helhet i området. Kantavgrensing mot inngangspartier og gågate skal utføres med lav steinmur eller annen kantstein med maks høyde 0,50 meter. Vegetasjonsskjerm for utearealet tillates beplantet med vegetasjon med maks. høyde 1,20 meter og inntil 1,80 meter nærmere enn 2 meter fra husvegg

§ 5. Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann ved søknad om rammetillatelse.

**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble
egengodkjent ved bystyrets vedtak av 18.12.2013 sak 399.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 20.12.2013

Kjersti Simonnæs, bem.



S-4095

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

Vedtaksdato: 09.06.2004

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200206834](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: V141204, 199707422, 200206834

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR STIKLESTADKVARTALET – SCHWEIGAARDS GATE 26 MFL.

§ 1. Avgrensning

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

§ 2. Formål

Området reguleres til:

- byggeområder:
- bolig, forretning, kontor, bevertning, bensinstasjon. Felt A
 - bolig, forretning, bevertning, hotell / allmennyttig formål (kultur). Felt B
 - bolig, offentlig / allmennyttig formål (barnehage). Felt C(b)
 - bolig, forretning, bevertning. Felt D
 - bolig, forretning, kontor, bevertning. Felt C, E og F
- offentlige trafikkområder:
- gate med fortau. V1
 - gågate, torg. Tr1
 - gågate, torg / byggeområde for hotell, forretning, bevertning / allmennyttig formål (kultur). Tr1/b
- spesialområde – bevaring:
- kontor, bevertning, allmennyttig formål (kultur, håndverk). S1.
 - forretning, kontor, bevertning, allmennyttig formål (lek, trim, kultur, undervisning). S2
 - bolig, forretning, kontor, bevertning. S3
- fellesområder:
- lek og opphold. f1, f2 og f3
 - felles avkjørsel. Fa1, Fa2, Fa3

§ 3. Utomhusplan for feltene

Sammen med søknad om rammetillatelse, skal det innsendes utomhusplan for den ubebygde del av tomta samt fellesareal i målestokk 1:500. Planen skal vise atkomst, parkering, interne gangveier, arealer for lek/opphold, sykkelparkering, belysning, materialbruk, møblering, oppstillingsplass for søppelkasser, beplantning, terrengbehandling og gjerder/murer. Materialer og utførelse skal være robuste. Planen skal for oppholdsareal på tak vise tiltak mot støy fra vei og bane.

Utomhusplanen skal være godkjent av Plan- og bygningsetaten før igangsettingstillatelse gis. Utearealer på terreng og uteanlegg på tak skal være opparbeidet før det gis ferdigattest eller senest 9 måneder etter at det er gitt brukstillatelse for boligene.

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

Følgende uteoppholdsareal i feltene A, E og F skal etableres på takterrasse over annen etasje:

Felt A: 600 m²

Felt E: 450 m²

Felt F: 450 m².

Disse arealene skal også ha utvendig atkomst til fellesområde f2 for felt E og F og til Tr 1 for felt A.

Felt C(b), C og D

For hver boenhet skal det settes av uteoppholdsareal etter følgende norm:

- minimum 23 % av boenhetens bruksareal T-BRA
- minimum 50 % av utearealet skal være på terreng.
- 50 % av areal på bakken skal være solbelyst 7. mai kl. 15.

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

§ 4. Byggeområder

4.1 Grad av utnyttning

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

med i T-BRA.

4.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal oppføres i formålsgrensen mot gate og innenfor de på planen viste byggegrensene og gesimshøyder som vist på kartet.

4.3 Utforming

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

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

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

4.4 Leiligheter og leilighetsfordeling

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

4.5 Lokalisering av forretning og bevertning

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

4.6 Parkering

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

4.7 Avkjørsel

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

§ 5. De enkelte byggeformål (feltene)

5.1 Felt A. Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning, bensinstasjon

Boliger tillates kun lokalisert fra fjerde etasje. Bevertning kan lokaliseres også i 2. etasje.

Det skal settes av areal for vaskehall og selvvaskeplass. Tank for drivstoff kan nedgraves utenfor byggegrense. Før det gis tillatelse til tiltak under regulert offentlig trafikkområde, skal kommunen være sikret ansvarsfrihet når det gjelder skader og vedlikehold. Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 11 700 m².

5.2 Felt B. Byggeområde for bolig, forretning, bevertning, hotell, allmennyttig formål (kultur)

Boliger tillates kun lokalisert fra 2. etasje. Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 4 200 m².

5.3 Felt C. Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning

Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 10 000 m².

5.4 Felt C(b). Byggeområde for bolig, offentlig bygning / allmennyttig formål (barnehage)

Barnehage tillates kun lokalisert i 1. og 2. etasje. Det tillates et barnehageareal på maksimum 400 m² T-BRA. Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 2 000 m².

5.5 Felt D. Byggeområde for bolig, forretning, bevertning

Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 20 700 m².

5.6 Felt E, F. Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning

Kontor tillates kun lokalisert fra 2. til 4. etasje. Boliger tillates kun lokalisert fra 3. etasje mot Schweigaards

gate. Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 7 800 m² i felt E.
Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 9 400 m² i felt F.

5.7 Leilighetsfordeling i felter

Felt A, B, E og F

Leilighetsfordelingen skal være maksimum 70 % 2-roms leiligheter, minst 22 % 3-roms og minst 8 % 4-roms eller større, av de totale antall leiligheter i hvert felt.

For feltene A, B, E og F tillates inntil 7 % 1-roms leiligheter på bekostningen av 2-roms andelen under forutsetning av at 1-roms leiligheten har et minimums bruksareal på 28 m² T- BRA og at fasadelengden er minst lik dybden av leiligheten.

For feltene E og F kan det tillates ytterligere 13 % 1-roms leiligheter på bekostning av 2-roms andelen, og med samme krav til størrelse og fasadelengde som i foregående ledd. Dersom det etableres fellesareal som direkte betjener disse leilighetene og dermed øker bokvaliteten, kan bruksarealet reduseres ned til 24 m² under forutsetning av at reduksjonen kompenseres tilsvarende i fellesarealet.

Felt C(b), C og D

Leilighetsfordelingen skal være maksimum 30 % 2-roms leiligheter, minst 52 % 3-roms og minst 18 % 4-roms eller større av det totale antall leiligheter i hvert felt.

Det kan tillates inntil 3 % 1-roms leiligheter på bekostning av 2-roms andelen under forutsetning av at leiligheten har et minimums bruksareal på 28 m² T- BRA og at fasadelengden er minst lik dybden av leiligheten.

§ 6. Spesialområder – bevaring

6.1 Generelt

Forretning, kontor og bevertning tillates kun lokalisert i 1. og 2. etasje mot Grønlandsleiret. Varelevering skal skje fra gate.

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

§ 7. Offentlig trafikkområde

7.1 Generelt

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

7.2 Gågate, torg, Tr1

Plassen øst for Tøyenbekken 34 skal opparbeides etter en plan som viser:

- beplantning og vegetasjon
- terrengbehandling og belegning
- møblering, belysning og andre tekniske installasjoner

7.3 Gågate, torg, byggeområde for hotell, forretning, bevertning, allmennyttig formål (kultur) Tr1/b

For private anlegg under offentlig grunn skal det ikke gis rammetillatelse før det foreligger tinglyst erklæring godkjent av Oslo kommune som sikrer kommunen ansvarsfrihet vedrørende skader og vedlikehold.

§ 8. Fellesområder

8.1 Fellesområde - lek og opphold. f1

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

8.2 Fellesområde - lek og opphold. f2 Nord for Trelastlageret.

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

8.3 Fellesområde - lek og opphold. f3.

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

8.4 Fellesområde – felles avkjørsel. Fa1, Fa2, Fa3.

Arealet skal benyttes som kjøreatkomst til p-kjeller og være felles for eiendommer innenfor planområdet.

§ 9. Rekkefølgebestemmelser

9.1 Bilvaskeshall – torg

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

9.2 Opparbeidelse av gågate og torg

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

9.3 Opparbeidelse av trafikkområder

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

§ 10. Tilknytning til fjernvarme

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



Oslo kommune
Oslo Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Informasjon om kommuneplanen finner du på:

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%20%20justert%2031.01.2017.pdf>

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/>

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-230/263	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 1 294 368,39
Eiendomsadresse:	Mandalls gate 18 0190 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie Postboks 4301 Nydalen 0402 OSLO		
Eiernavn:	Teaterkvartalet Bygg 2 Sameiet	Totalt	NOK 1 294 368,39

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Renovasjonsgebyr	414 230,95
Vann- og avløpsgebyr	880 137,44
Totale avgifter	1 294 368,39

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-230/263	DeINr. 800	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Mandalls gate 18 0190 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Oslo og Omegn Boligforvaltning AS Postboks 4301 Nydalen 0402 OSLO		
Eiernavn:	De Nye Grønlandskvartalene	Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Totale avgifter	0,00

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-230/263	DeINr. 801	Kommunale avgifter	NOK 45 188,03
Eiendomsadresse:	Mandalls gate 18 0190 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Stiftelsen Kanvas Møllergata 12 0179 OSLO		
Eiernavn:	Stiftelsen Kanvas	Totalt	NOK 45 188,03

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Renovasjonsgebyr	45 188,03
Totale avgifter	45 188,03

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-230/263/0/31	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Mandalls gate 18 0190 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	C Media Holding As Postboks 7043 St. Olavs plass 0130 OSLO		
Eiernavn:	C Media Holding As	Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

<i>Avgift</i>	<i>Beløp</i>
Totale avgifter	0,00

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

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 Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu 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.

Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
m.gustavsens@nordvikbolig.no
22 04 98 98



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 kjøpes 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 avhendning av fast eiendom (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, varmpumper 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-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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, persiener 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. Veggglamper, 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. Fastmontertveggglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.



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.

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Mandalls gate 18 0190 OSLO
Matrikkel: Gnr 230, bnr 263, snr 31 (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

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.

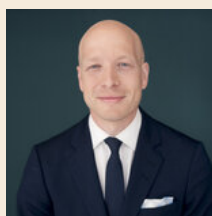
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Thomas Ringsvold

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Bygdøy Alle Eiendom AS
t.ringsvold@nordvikbolig.no
971 99 374