



Prinsens gate 8

— Velkommen til

Prinsens gate 8



— Posthallen – Kvadraturen

Lekker og gjennomført leilighet i 5. etasje – Heis – 4 meter takhøyde –
Mesanin – Felles takterrasser – 103 m² gulvflate

Prisantydning	7 900 000,-
Fellesgjeld	155 136,-
Omkostninger	202 720,-
Totalpris	8 257 856,-
Fellesutgifter pr. mnd	7 999,-
BRA-i	78 kvm
Totalt BRA	83 kvm
Soverom	1

Etasje	5
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1916
Megler	Susanna Hjelset
Telefon	470 25 566
E-post	s.hjelset@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Prinsens gate 8 - En påkostet leilighet i ærverdige Posthallen, opprinnelig tegnet av arkitekt Rudolf Emanuel Jacobsen og omgjort til boliger i 2006/2007. Den gjennomtenkte planløsningen, kombinert med 4 meter takhøyde, store vindusflater og en romslig mesanin, gir en luftig og lys atmosfære. Dette er leiligheten for deg som ønsker en bolig med særpreg. I Kvadraturen bor du midt i Oslo sentrum med nærhet til alt av byens servicetilbud.

Høydepunkter:

- 5. etasje med heis
- Nye vinduer i 2023
- Tre felles takterrasser
- Totalt 103 m² gulvflate
- Generøs takhøyde på 4m i stuen
- Stort og moderne bad fra 2020
- Fjernvarme, varmtvann, internett og tv inkl. i felleskostnadene
- Lekkert kjøkken fra Drømmekjøkkenet med benkeplate i stein og integrerte hvitevarer

Arealer og innhold

BRA-i: 78 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 83 kvm

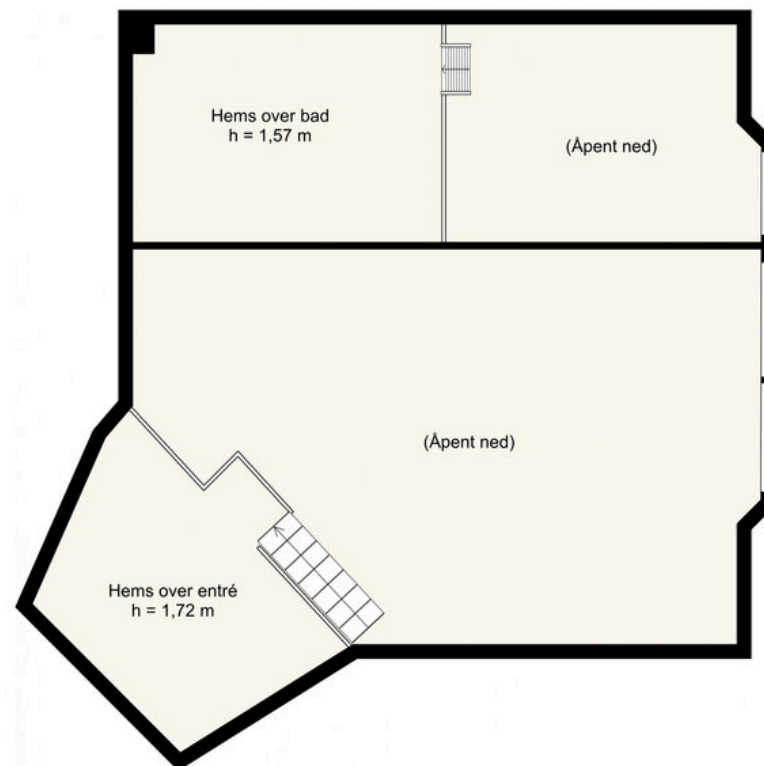
Beskrivelse

5. etasje:
BRA-i: 78 kvm. Entré, bad, stue/kjøkken og soverom.
Total BRA: 78 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Ekstern kjellerbod.
Total BRA: 5 kvm.



Tegnet av Boligkonsult AS, en del av Norske boligrapporter.
Plantegningen er kun en illustrasjon og er ikke målbar. Målene er innvendige, og avvik kan forekomme.



Tegnet av Boligkonsult AS, en del av Norske boligrapporter.
Plantegningen er kun en illustrasjon og er ikke målbar. Målene er innvendige, og avvik kan forekomme.



Boligen i bilder









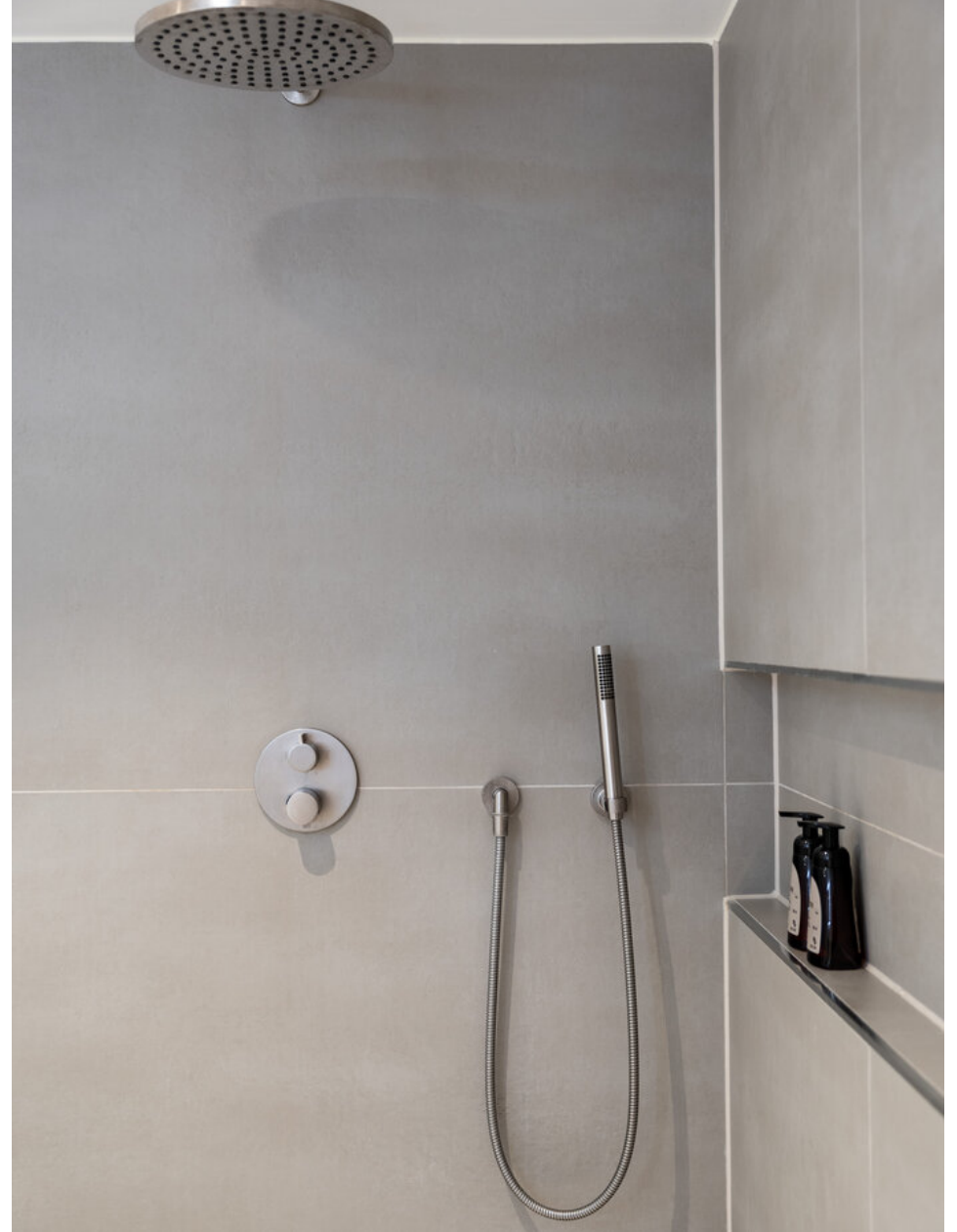




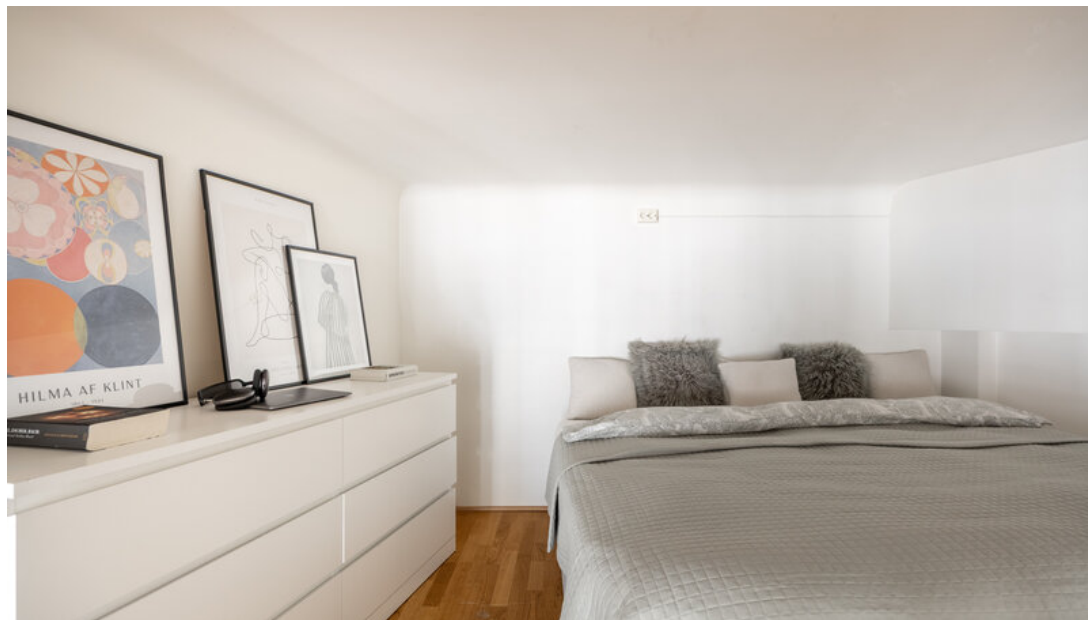










































Informasjon

Prinsens gate 8

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

13-0168/25

Boligtype

Selveierleilighet

Adresse og betegnelse

Prinsens gate 8, 0152 OSLO

Gnr 207, bnr 39, snr 157 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere

Kelepha Sarr

Rebekka Nygaard

Kjøpesum og omkostninger

7 900 000,- (Prisantydning)

155 136,- (Andel av fellesgjeld)

8 055 136,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

201 370,- (Dokumentavgift)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

202 720,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

215 420,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

8 257 856,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

8 270 556,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår

1916

Etasje

5

Antall soverom

1

Arealer

BRA-i: 78 kvm

BRA-e: 5 kvm

Totalt BRA: 83 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:

BRA-i: 78 kvm. Entré, bad, stue/kjøkken og soverom.

Total BRA: 78 kvm.

Underetasje:

BRA-e: 5 kvm. Ekstern kjellerbod.

Total BRA: 5 kvm.

Innhold

Leiligheten inneholder: Entré, bad, stue/kjøkken og soverom. Mesanin over entré med gulvareal på ca. 12 kvm, og en mesanin over bad med gulvareal på ca. 13 kvm.

I tillegg disponerer boligen en bod i kjeller på ca. 5 kvm.

Standard

Kjøkken:

Kjøkkenet har moderne innredning med glatte fronter som gir et stilrent og tidløst uttrykk. Benkeplaten er i stein, med nedfelt kum i kompositt, som gir både estetikk og funksjonalitet. Kjøkkenutstyret er av høy kvalitet og består av integrerte hvitevarer, inkludert stekeovn, platetopp, kjøleskap/frysenskap og oppvaskmaskin. Kjøkkeninnredningen er levert av Drømmekjøkkenet og ble installert i 2020, noe som gjør det både funksjonelt og i god stand.

Bad:

Badet ble oppusset i 2020 og fremstår som både moderne og funksjonelt. Den omfattende oppussingen er dokumentert, og arbeidet er utført i henhold til gjeldende standarder. På grunn av badets alder, som er under fem år, er det ikke

utført hulltaking med fuktmåling i henhold til retningslinjene for Tryggere Bolighandel. Badet har sluk i plast, flislagt gulv og flislagte vegger i dusjsonen, mens veggene utenfor dusjen er kledd med malte plater. Dusjen har en praktisk løsning med herdet glass og er plassert på gulvet for en enkel og åpen løsning. Det veggfestede klosettet har en innebygget susterne, noe som gir et rent og moderne uttrykk. Badet har også dobbel servant, som gir god plass til både oppbevaring og bruk. Videre er det lagt opp til vaskemaskin, og det er derfor enkelt å få plass til nødvendige husholdningsapparater.

Stue:

Stuen har en åpen og lys løsning som smelter sammen med kjøkkenet, noe som skaper en luftig og sosial atmosfære. Den naturlige inndelingen mellom spisebord og sofagruppe bidrar til en god romfølelse og praktisk utnyttelse av plass. De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys, og takhøyden på hele 4,03 meter skaper en spesiell romfølelse som er både luftig og imponerende. Dette er virkelig et rom som inviterer til både avslapning og samvær, og det er lett å tilpasse det til dine personlige behov.

Entré:

Entréen er innbydende og gir et førsteinntrykk av leilighetens stil og kvalitet. Her finner du en spesialtilpasset garderobeløsning som gir god plass til både klær og sko. Løsningen inkluderer en kommode, garderobestang, hyller og skuffer, som sammen sørger for at du har alt du trenger på plass. Dette gjør det enkelt å holde orden i inngangspartiet, samtidig som det gir praktisk oppbevaring for hverdagsbruk.

Soverom:

Fra stuen er det inngang til et lyst og luftig soverom, som gir en rolig og komfortabel atmosfære. Soverommet har god plass til en dobbeltseng, og den

naturlige lysinnslippingen gjør rommet ekstra innbydende. Det medfølger et garderobeskap med glatte fronter, som gir både god oppbevaring og et stilrent uttrykk. I tillegg har rommet en praktisk mesanin/hems på ca. 13 m², som gir ekstra lagringsplass og mulighet for å tilpasse rommet etter egne behov.

Mesaniner:

Leiligheten har to mesaniner, en over entréen og en over badet, som begge bidrar til å utnytte boligens potensial på en effektiv måte. Den første mesaninen har et gulvareal på ca. 12 m², mens den andre, som ligger over badet, har et gulvareal på ca. 13 m². På grunn av lavere takhøyde er arealene ikke måleverdige i henhold til retningslinjene for arealmåling NS 3940. Takhøyden på hemsene over entréen er målt til ca. 1,72 meter, mens takhøyden på hemsene over badet er målt til ca. 1,57 meter. Begge mesaniner gir mulighet for fleksibel bruk, enten som gjesterom, kontor, TV-stue eller ekstra oppbevaring, avhengig av behov.

Leiligheten har gjennomgående høy standard på innvendige overflater. Gulvene er dekket med stilren trestavs parkett, som gir et varig og elegant uttrykk. Veggene er sparklet og pusset, og malte overflater gir et rent og moderne preg på boligen. Himlingen er pusset og malt, og gir et lunt og sammenhengende uttrykk i hele leiligheten. Himlingshøyden i stuen er målt til 4,03 meter, noe som gir rommet en imponerende følelse av luftighet. Entréen har en himlingshøyde på 2,12 meter.

Etasjeskiller:

Etasjeskillerne i leiligheten er i betong, noe som gir god lydisolasjon og stabilitet mellom etasjene.

Ytterdører:

Entrédøren er av høy kvalitet og i brannklasse B30, med 35 desibel lydmotstand, som gir både sikkerhet og godt lydisolasjon i boligen.

Innvendige dører:

Leiligheten har innvendige dører som inkluderer en tre-dør til badet og en tofløyet dør med glassfelt mot hovedsoverrommet, som både tilfører karakter og praktisk funksjonalitet til rommene.

Vinduer:

Alle vinduer i leiligheten har tolags isolerglass, produsert i 2023, som bidrar til god energivennlighet og lydisolasjon. Det er vindu med tolags isolerglass både mellom soverom og stue, samt i stuen.

Innvendige vann- og avløpsrør:

Vannsystemet er bygget med rør-i-rør løsning, og fordelerskapet er plassert både i badet og entréen. Det er synlige dreneringsspalter og dreneringsrør i fordelerskapet, men det er ukjent utløp for disse. Avløpsrørene er skjult i konstruksjonen og gir et rent uttrykk. Stoppekranene er lokalisert i fordelerskapet på badet og under kjøkkenkummen. Det er også en automatisk vannstopper installert på kjøkkenet.

Ventilasjon:

Ventilasjonsanlegget er godt tilpasset boligen, med avtrekk fra både kjøkken, bad og hemsene over badet. Tilluften kommer via ventiler i oppholdsrommene. Kjøkkenet har en kullfilterventilator, og det er en luftespalte under døren mot våtrommene som sørger for god ventilasjon.

Elektrisk anlegg:

Leiligheten er utstyrt med et sikringskap med jordfeilautomater, og det elektriske anlegget er hovedsakelig skjult i konstruksjonen, med noe synlig ledningsnett. Varmekabler er lagt i baderomsgulvet, ifølge eier, og sørger for behagelig temperatur i rommet.

Følgende punkter i tilstandsrapporten er gitt tilstandsgrad 2:

- Vinduer - 2. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet avvik i lukkemekanismen.
- Etasjeskiller. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet skjevheter.
- Ledningsnett for sanitær. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet manglende fuktsikring og rust i et fordelerskap i entré.
- Ventilasjon. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ikke tilfredsstillende luftveksling til soverom.

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

Parkering

Garasjer: Parkeringshus på Bankplassen og Galleriet. Plassene kan leies til markedspris. Styret forvalter sameiets rett og fører evt. venteliste. Leieavtale inngås direkte mellom seksjonseier og parkeringsselskap: Q-park.

Sameiet har egen Scooter/mc parkering i bakgården. Parkeringen må søkes om til Styret hvert år i april-mai, da det er begrenset med plasser.

For mer info se;

<https://www.quadraturen.no/parkering>

Modernisering og påkostninger

2020 - Pusset opp bad.

2020 - Ny kjøkkeninnredning.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

eiertid?

Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Norsk Rørservice AS
Fullstendig rehabilitering av badrom ink. Membran.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Norsk Rørservice AS
Fullstendig rehabilitering av badrom ink. Membran.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Norsk Rørservice AS
Fullstendig rehabilitering av badrom ink. Membran 2020.

Bygningssakkyndig

Martin Sjønnesen

Byggemåte

Opprinnelig bygd i 1916, men ombygget i perioden 2004 - 2007, ifølge tidligere salgsoppgaver.

Utvendige bygningsdeler:

Grunnmur i betong.

Yttervegger i pusset og malt murverk.

Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein/plater.

Innvendige bygningsdeler:

Felles varmtvann.

Etasjeskiller i betong.

Personheis.

Trapper i betong.
Dørcalling.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Vaskemaskin og tørketrommel (selger er åpen for diskusjon om prisen ved interesse).

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

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

Adgang til utleie

Utleie er tillatt. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle leieforhold.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

D - lysegrønn

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

Boligen har oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Varmekabler i bad.

Informasjon om strømforbruk

Selgerens gjennomsnittlige strømpris per kWh i 2024 var 370. Totalt beløp betalt for strøm og nettleie i 2024 var kr. 6 965,-. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Ovenstående er basert på nåværende eiers/husstands senere års forbruk/utgifter. Dette vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler etc.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 7 999,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer bla. vedlikeholdsfond, lånekostnader, fjernvarme, varmtvann, TV/internett, vaktmester, nøkkel og callinganlegg, felles byggforsikring, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, og nedbetaling av fellesgjeld.

Herav:

Nøkkel og callinganlegg kr. 75,00

Vedlikeholdsfond kr. 83,00

Lånekostnader kr. 1 992,00

Fjernvarme kr. 921,00

Internett kr. 519,00

Felleskostnader kr. 4 409,05

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkl. i felleskostnadene.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

Felleskostnader kr. 7 999,- per mnd.

Eiendomsskatt kr. 2 355,- for år 2025.

Alarm og evt. innboforsikring kommer i tillegg.

For strømkostnader, se energiforbruk.

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

Eiendomsskatt

Kr 2 355,- pr. 01.01.2025

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se <http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 036 614,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 8 146 456,- pr. 2023

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.

Sameiet

Navn og orgnr.

Quadraturen Eierseksjonssameie, orgnr. 989976478

Om sameiet

Quadraturen Eierseksjonssameiet består av 211 leiligheter fra 3. til 7. etasje.

Kjelleren består av sykkelrom, boder, tekniske rom, og et stort toppmoderne Helsestudio.

Sameiet har 3 store takterrasser med fantastisk utsikt over hele byen. Adgangen til terrassene er reservert beboerne og respektive gjester, og adgangen er regulert med elektroniske brikker på kveldstid for å forhindre nattebråk.

I 1. etasje finner man bl.a. Posthallen Restaurant, et utvalg av eksklusive butikker, Hope frisørsalong og en danseskole.

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

Sameiet har egen MC/scooter-parkering for beboerne. Gjester må parkere på gate og har ikke adgang til å benytte seg av parkeringstilbudet. MC/scooter-parkering må søkes om hvert år til Styret. Prisen er kr 1 550 i 2022.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er BDO AS.

Sameiet har en avtale med et skadedyrfirma.

Webside

Styret har ytterligere oppgradert websiden www.quadraturen.no, med nyttig og relevant informasjon om sameiet som oppdateres fortløpende.

Vaskeriet

Kun brukere med gyldig vaskeribrikke har adgang til vaskeriet i 4. etasje. Vaskeribrikker koster kr 830/stk, mens nøkkelbrikker koster kr 930/stk.

Takhageprosjektet

Terrassen i 5 etage skal bli en frodig parsellhage. Har du grønne fingre eller savner jord mellom fingrene? Da er dette en gyllen mulighet til å skape et eget grønt rom midt i Quadraturen. Leie per år er kr. 1600.- inkluderer to bokser ferdig montert med jord. Planter og stell fikser du selv. Terrassen blir forbeholdt parsellholdere. Det er totalt 10 hageparseller, der 1 parsell består av 2 jordkasser hver. Én beboer har fått rollen som administrator av urban farming prosjektet. For de som har lyst å melde seg og reservere hageparsell gjelder det "Førstemann til mølla prinsippet".

Vindusprosjekt

Prosjektet har blitt delt i fase 1 og 2, der fase 1 omfattet utskifting av trevinduer og balkongdører i treverk fra 2. etasje til 7. etasje, i tillegg til full rehabilitering av alle vinduer og dører i 1. etasje, samt alle verneverdige vinduer i trappeopp ganger og enkelte næringsarealer, og sorte metallgittere utenfor vinduene i 1. etasje. Fase 1 omfattet også rehabilitering av snøfangere og varmekabler på taket og montering av nye snøfangere på begge kuplene. Også hele fasaden ble kontrollert for skader og reparert, og rengjort/vasket. Fase 2, som startet i januar

2024, omfatter rehabilitering av samtlige balkongdører i aluminium i 4., 5., og 6. etasje, samt utskifting av deler av trepanelet og enkelte dørkarmen med råteskader i leiligheter med adkomst fra svalgang nærmest Dronningens gate.

Er det planlagt noe økning i felleskostnader og/eller fellesgjeld?

Felleskostnadene gikk opp 9% fra og med 1. januar 2025. Det er ikke planlagt økning av felleskostnader i år, men det kan heller ikke ses bort fra hvis det skulle oppstå behov for en videre balansering av sameiets økonomi.

Det er planlagt en fullstendig oppgradering av nødlysanlegget i 2025, da det ble nylig avdekket mangler ved det nåværende anlegget som ikke lenger lar seg reparere pga anleggets alder/levetid. Det er sannsynlig at finansiering av dette nødvendige tiltaket gjøres ved en engangsinnbetaling/kapitalinnhenting blant sameierne. Tiltaket er foreløpig estimert til å koste i utgangspunkt kr 1,3 - 1,5 millioner, som skal fordeles etter brøk, forutsatt at det ikke dukker opp uforutsette komplikasjoner.

Det må påberegnes en økning i fellesgjeld og felleskostnader i forbindelse med arbeidene.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 155 136,- pr. 28.03.2025

Boligselskapet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98208212745

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 6,95%

Restsaldo 29 290 098,00

Innfrielsesdato: 30.10.2033

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Lånet er tatt opp i forbindelse med finansiering av vindusprosjektet.

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

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: Obos-Banken AS

Lånenummer: 98208212745

Restsaldo: 155 136,21

Kapitalkostnader: 1 990,77

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 155 136,19,-, pr. dags dato

Fellesformue

Kr 7 209,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økning av felleskostnader ifb. Låneopptak og renteøkninger.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak forarbeidet og implementering av vindusprosjektet, samt utskifting av montering av ny fasadebelysning.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak låneopptak og renteøkninger knyttet til finansieringen av vindusprosjektet.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 2 446 634,-.

Vedtakter og husordensregler

Sameiets vedtakter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

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

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

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring

Polisenr. 87413449

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 4 653 kvm (Eiertomt)

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 kommune er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilter fra eiendomsmegler. Velkommen til visning!

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Ønsker du å bo midt i Oslo sentrum, med alle fasiliteter og servicetilbud rett utenfor døren? Da er dette hjemmet perfekt for deg! Leiligheten ligger i hjertet av Oslo sentrum, i den historiske og attraktive Kvadraturen, hvor moderne boliger kombineres med et unikt bygg. Her finner du et rikt utvalg av både shoppingmuligheter og servicefasiliteter kun et steinkast unna.

Prinsens gate 8 har en svært sentral beliggenhet, med kort avstand til Oslos pulserende bymiljø. Alle bymessige fasiliteter, inkludert butikker, restauranter og kafeer, er rett rundt hjørnet. Den maritime Aker Brygge, med sitt varierte servicetilbud, ligger på gangavstand, og for de som er glade i shopping er både Karl Johan og Oslo City lett tilgjengelig. Området byr på et mangfold av eksklusive motehus, kjedebutikker og et yrende natteliv med barer og klubber.

Steen & Strøm, kun noen hundre meter unna, tilbyr flere klesbutikker, restauranter og dagligvarehandel. Bjørvika er også nært, med et bredt tilbud av matopplevelser, Sørenga og Operastranda for rekreasjon, samt flere turområder og kulturtilbud. Operaen, Deichmanske hovedbibliotek og Munch-museet, som åpnet i 2021, gir rikelig med kulturell inspirasjon.

I nærområdet finner du noen av byens eldste bygårder samt festningen, med flotte rekreasjonsområder og rik historie. Det er gangavstand til Grønland og Grünerløkka, hvor du kan spasere langs Akerselva og videre opp til Maridalsvannet og Nordmarka. Offentlig kommunikasjon er lett tilgjengelig, med trikk, buss og T-bane fra Stortinget eller Jernbanetorget, samt tog og flytog fra Jernbanestasjonen. Det er kun 10 meter til bussholdeplassen i Tollbugata, og Oslo S/Jernbanestasjonen ligger ca. 300 meter unna. Stortinget T-bane er også innen

kort rekkevidde.

I Quadraturen har du også et toppmoderne helsestudio rett under deg, som gir ekstra bekvemmelighet i hverdagen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger Ekspedisjonsdokument for posthus datert 16.09.1925 foreligger. Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ved eldre bygårder var dette dokumentet som bekreftet at bygningen var lovlig oppført. Ekspedisjonsdokument eksiterer hovedsakelig for bygg som ble oppført på 1800-tallet og frem til rundt 1940/50.

Det foreligger ikke ferdigattest på eiendommen, men midlertidig brukstillatelse for bruksendring fra kontor-/administrasjonsbygg til boliger ble gitt 22.09.2006.

Tillatelsen er gitt på følgende vilkår:

- Bekrefte innsendt sluttdokumentasjon til vann- og avløpsetaten.
- Sluttrapport for avfallshåndtering må innsendes til behandling.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspiktig 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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.

Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Eiendommen er omfattet av følgende reguleringsplan: S-4012, Reguleringsplan for Posthuskvartalet med Dronningens gt.15, Kirkegata 20 og Tollbugata 17 gnr.207 bnr.39,121 og 351.

Plansaker:

Jernbanetorget 1. Detaljregulering - Nye Oslo S - ny stasjon m.m. (Stasjonsalléen, Fjordporten hotell, "Krystallen").

<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201510215>

Byggesaker i området:

Saksnr: 202205032

Saken gjelder: Sadelmakerhullet - Bjørvika felt A5 (A5A, A5B og A40)

Byggesaker i området:

Dronningens gate 15 - Oppføring av fasadeskilt

Saksnummer: 201003513

Tollbugata 15 - Mindre fasadeendring

Saksnummer: 202218257

Prinsens gate 7-9 - Oppføring av pergola på takterrasse

Saksnummer: 202459924

Kirkegata 20 - Oppgradering av bebyggelse - Fasadeendringer og bruksendring

Saksnummer: 202315405

Kirkegata 20 - Påbygg, bruks- og fasadeendring

Saksnummer: 202114165

Fred. Olsens gate ved Prinsens gate - Oppføring av to leskur med reklame

Saksnummer: 200808569

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:

301/207/39/157:

31.08.1915 - Dokumentnr: 913781 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning

Overført fra: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:39 Snr:126

Gjelder denne registerenheten med flere

26.08.1919 - Dokumentnr: 912616 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om benyttelse

Overført fra: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:39 Snr:126

Gjelder denne registerenheten med flere

18.03.1922 - Dokumentnr: 993411 - Best. om vann/kloakkledn.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:39 Snr:126

Gjelder denne registerenheten med flere

26.06.1943 - Dokumentnr: 301896 - Erklæring/avtale

Best om branngavl

Overført fra: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:39 Snr:126

Gjelder denne registerenheten med flere

19.03.1948 - Dokumentnr: 30948 - Erklæring/avtale

Best om branngavl

Overført fra: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:39 Snr:126

Gjelder denne registerenheten med flere

09.06.1959 - Dokumentnr: 509235 - Bestemmelse om bebyggelse

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:39 Snr:126

Gjelder denne registerenheten med flere

26.07.1960 - Dokumentnr: 512505 - Erklæring/avtale

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. åpning i

brannvegg

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:39 Snr:126

Gjelder denne registerenheten med flere

12.03.1965 - Dokumentnr: 504118 - Erklæring/avtale

Best om åpning i branngavl

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:39 Snr:126

Gjelder denne registerenheten med flere

28.08.2007 - Dokumentnr: 681813 - Resek/deling av seksjon

Seksjon som deles:

Snr: 126

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1164/15293

Ny seksjon:

Snr: 157

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 81/15293

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifisering av disse.

Dersom annet ikke avtales sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt.

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 registrert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:

<http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbc65f69299a7167>

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert

på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker,

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringskjema 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 overtakelsen.

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. 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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaklinformasjon, 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.

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 dekningsalg 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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 63 200,-

Nordvik Basis med trykket salgsoppgave* kr. 24 900,-

Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-

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

Utlegg:

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 29 503,-.

Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 146 393,- 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 2. april 2025

Megler

Susanna Hjelset, Eiendomsmegler / Jurist / Partner
Tlf. 47025566

Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750



Vedlegg

Prinsens gate 8

Prinsens gate 8

Nabolaget Oslo sentrum - vurdert av 321 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Møllergata skole (1-7 kl.)	14 min ⚡
227 elever, 15 klasser	1 km
St Sunniva skole (1-10 kl.)	15 min ⚡
509 elever, 26 klasser	1,2 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.)	18 min ⚡
604 elever, 35 klasser	1,3 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.)	22 min ⚡
320 elever, 25 klasser	1,6 km
Sofienberg skole (6-10 kl.)	26 min ⚡
417 elever, 28 klasser	2 km
Heitberg gymnas	6 min ⚡
160 elever, 7 klasser	0,4 km
Treider Privatskole - Oslo	15 min ⚡
260 elever, 9 klasser	1,1 km

Offentlig transport

🚏 Dronningens gate	2 min ⚡
Linje 11, 12, 13, 19	0,2 km
🚇 Jernbanetorget	6 min ⚡
Linje 1, 2, 3, 4, 5	0,4 km
🚇 Oslo S	8 min ⚡
Totalt 24 ulike linjer	0,6 km
🚇 Kvadraturen	1 min 🚶
Totalt 9 ulike linjer	0,1 km
🚶 Oslo Gardermoen	40 min 🚶

Barnehager

Kia barnehage (0-5 år)	12 min ⚡
18 barn	0,9 km
Grønland Torg barnehage (1-5 år...)	14 min ⚡
59 barn	1 km
Strekkoden barnehage (1-5 år)	14 min ⚡
53 barn	1 km

Primære transportmidler

- Gående
- Trikk
- Buss

Sport

🏊 Oslo spektrum	9 min ⚡
🏊 Kristiparken ballbane	13 min ⚡
🏊 Æra Training	3 min ⚡
🏊 Fitness24Seven Stortorvet	6 min ⚡

«Nærhet til absolutt alt!»

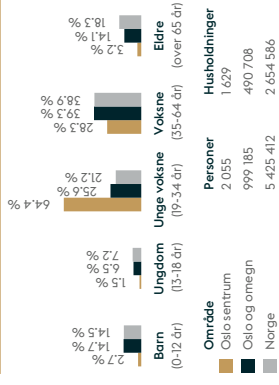
— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aldersfordeling



Opplevd trygghet
Trygt 61/100

Kvalitet på skolene
Bra 58/100

Naboskapet
Høflige 48/100



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 naboeier vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profillen. Copyright © Finn.no AS 2024

Tilstandsrapport

Prinsens gate 8, 0152 OSLO
 Selveierleilighet (i blokk);
 301-207/39/0/157

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av sne eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

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

TG 2

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

TG 3

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



Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimater må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPDRAKSINFORMASJON

Rapporten er gyldig i ett år fra befæringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen i den tilstanden boligen fremstod under befæringen. Eiendomsinformasjonen er rundt tidspunkt for befæringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland. Denne rapporten er utført av:



Vi er en selvstendig aktør som fokuserer på tilstandsanalyser ved eierskifte av eiendommer. Våre rapporter utformes av erfarne takst- og byggetekniske ingeniører med bred bransjeerfaring og høyere utdanning innen bygg & anlegg. Vi streber etter å levere korrekt og forskriftsmessige vurderinger som gir et pålitelig grunnlag for en tryggere eiendomshandel.

www.bolig-konsult.no | Post@bolig-konsult.no | Org nr 933 412 849



Martin Sjønnesen

Martin Sjønnesen

Takst- og bygningsteknisk ingeniør | Post@bolig-konsult.no | Medlem av NITO

Medlem av
NITO

Befaring og oppdragsinfo

Befæringsdato **27. mars 2025**

Til stede
Selger/eier
Kelepha Sarr
Rebekka Nygaard

Takstingeniør
Martin Sjønnesen

Tilgjengelighet
Boligen var møblert under befæringen.

Tunge møbler og inventar blir normalt ikke flyttet rundt under befæringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avstørt i denne rapporten.

Egenerklæring
Ikke fremvist.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøyaktig, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen. Ytterligere detaljer er beskrevet under punktet for vurderinger lenger ned i rapporten.

Generell tilstand

Boligen fremstår i generelt normalt god stand i forhold til alder.

For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Vinduer - 2	Avvik i lukkemekanismen.
TG 2	Etasjeskiller	Skjvheter.
TG 2	Ledningsnett for sanitær	Manglende fuksikring og rust i et fordelerskap i entré.
TG 2	Ventilasjon	Ikke tilfredsstillende luftveksling til soverom.

EIENDOMSINFO OG BEBYGGELSE

I dette avsnittet beskrives eiendommens bygningsmasse, eierinformasjon, samt detaljer om tilknyttede arealer og oppvarmingskilder. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, med mindre annet er spesifisert. Eiendommens identifikasjon er detaljert på rapportens forside, og eiendomsinformasjonen er hentet fra Ambita Infoland, Norges Eiendommer.

Eiendomsinformasjon	
Byggeår	Opprinnelig bygd i 1916, men ombygget i perioden 2004 - 2007, ifølge tidligere salgsoppgaver. Kilde: Norges Eiendommer, Ambita Infoland og Eiendomsverdi.
Bebyggelsen	<p>Utvendige bygningsdeler Grunnmur i betong. Yttervegger i pusset og malt murverk. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein/plater.</p> <p>Innvendige bygningsdeler Felles varmtvann. Etasjeskiller i betong. Personheis. Trapper i betong. Dørcalling.</p> <p>Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.</p>
Oppvarming	Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Varmekabler i bad.
Tilhørende arealer	Lagring Boligen disponerer en ekstern bod i kjeller på ca. 5 kvm. Det er trappeadkomst til to hemsér internt i leiligheten, på henholdsvis 12 og 13 kvm.
Tomteareal	4 654 m ²
Hjemmelshaver	Kelepha Sarr Rebekka Nygaard

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkere. Ved egeninnsats anses dokumentasjon som ikke aktuelt i denne tabellen.

Årstall	Oppgradering	Utført av	Dokumentasjon
2020	Pusset opp bad.	Håndverker	Fremvist
2020	Ny kjøkkeninnredning.	Håndverker	Fremvist

VURDERINGER

Felles bygningsdeler som faller inn under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjeslag) ansvarsområde, blir normalt ikke tilstandsvurdert. Unntak gjøres dersom boligeier har vedlikeholdsplikt for en spesifikk bygningsdel og dette er opplyst til takstingeniøren, eller dersom en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.

Vær oppmerksom på at opplysninger om levetider som kan nevnes videre, er basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller. Disse gir en indikasjon på forventet levetid, men er ikke absolutte garantier. Dersom en bygningsdel nærmer seg eller overskrider forventet levetid, må man være forberedt på at delen har slitasje og eventuelt behov for utskifting.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Videre i avsnittet presenteres de undersøkte elementene og resultatene fra de utførte undersøkelsene. Undersøkelsene er hovedsakelig visuelle, supplert med enkelte fysiske stikkprøver i henhold til gjeldende forskriftskrav. Det presiseres at boligen likevel kan ha skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik kontroll.

Lovlighet/brannteknisk

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?
Nei.

Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?
Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Nei. Det er registrert at entrédøren er brannklassifisert.

Å vurdere brann sikkerheten i eldre boliger kan være komplekst, spesielt når det gjelder branncelleinndeling og rømningsveier. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Vinduer og dører

Ytterdører

TG 1

Entrédør i brannklasse B30 med 35 desibel lydnotstand.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei.

Normal tid for utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av ytterdører må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Vinduer - 1

TG 1

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2023.
Innvendig rute mellom soverom og stue.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer er inspisert fra innsiden av boligen, og disse avslørte ingen tydelige avvik.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer ble funksjonstestet, uten å avsløre vesentlige avvik.

Normal tid for utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Vinduer - 2

TG 2

Vindu med tolags isolerglass, produsert i 2023, i stue.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Et vindu i stue har noe løs pakningslist.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Vinduet har demontert låsevrider og er skrudd fast.

Vurdering

TG 2 er gitt da vinduet er skrudd igjen, og har manglende funksjon per tid. Eier opplyser at et vindu i stuen og i soverommet var feil-leveranse, og skal byttes i regi av sameiet. Vinduet i stuen som er skrudd igjen er for ordens skyld sidestilt i rapporten.

Normal tid for utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Innvendige dører

TG 1

Innvendige dør til bad i tre.
En tofløyet dør med glassfelt mot hovedsoverommet.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/ lukkemekanismen?
Nei. Et tilfeldig utvalg innerdører ble funksjonstestet, uten å avsløre vesentlige avvik.

Justering av innvendige dører må generelt påregnes med jevne intervaller. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Horisontalmåling

Etasjeskiller

TG 2

Etasjeskiller i betong.

Er det påvist betydelige horisontale skjevheter ved bruk av linjelaser?
Ja.
Skjevheter over to meters avstand i stuen er målt til 10 mm.
Totalt avvik i stuen er målt til 18 mm.

Vurdering
Ifølge NS 3600:2018 skal lokale avvik over 10 mm og/eller totale avvik over 15 mm vurderes som tilstandsgrad 2. I dette tilfellet har etasjeskiller skjevheter som overskrider disse grensene. Gitt bygningens eldre alder, er det vanlig å forvente skjevheter og ujevnheter som en naturlig konsekvens av aldringsprosessen i eldre bygninger.

Horisontalmålinger utføres ved hjelp av fem stikkprøver i det målte rommet, og vil ikke nødvendigvis avdekke alle skjevheter eller ujevnheter i boligen. For eldre boliger må man normalt forvente noen skjevheter og ujevnheter.

Innvendige overflater

Gulv

TG 1

Trestavs parkett.

Vurdering
Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker.
Mindre hakk i gulvet foran trapp til hems over entré.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vegger

TG 1

Sparklet/pussede og malte overflater.

Vurdering
Normal slitasje.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himling

TG 1

Pusset og malte overflater.

Himlingshøyde i stue er målt til 4,03 meter.
Himlingshøyde i entré er målt til 2,12 meter.

Vurdering
Normal slitasje.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Innvendige vann- og avløpsrør

TG 2

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
Fordeleskap er lokalisert i bad og i entré.
Synlig dreneringspalter i fordelerskapet ut i badet.
Synlig drenerør fra fordelerskap i entré, men med ukjent utløp.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Stoppekran er lokalisert i fordelerskap i bad og under kjøkkenkum. Hovedstoppekran er ikke lokalisert.
Automatisk vannstøpper i kjøkken.

Er boligens hovedstoppekran funksjonstestet?
Ja. Lokale stoppekraner til bad og kjøkken er testet og funnet tilfredsstillende.

Er stakeluke og lufting på boligens avløpsrør lokalisert og undersøkt?
Nei. I dette tilfellet er avløpsrøret skjult i konstruksjonen, og det er ikke fysisk mulig å besiktige eventuell stakeluke eller lufting.

Er det registrert nedsatt funksjon på avløpskapasitet og vanntrykk?
Nei. Undersøkelsen er begrenset til en enkel funksjonstesting av sanitærutstyr i våtrom og blandedbatteri i kjøkken.

Er det funnet åpenbare visuelle avvik på synlige materialer, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon på synlige og tilgjengelige innvendige vann- og avløpsrør?
Ja, det er registrert en del rust og utett fordelerskap i entré, og dette utgjør en risiko for følgeskader dersom en lekkasje skulle oppstå. Det er som nevnt registrert dreneringsrør fra fordelerskap i entré, men ukjent hvor denne dreneres ut.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte avvik ifb. fordelerskap i entré.

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området.
Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnett er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstøppere er 10 - 30 år.

Ventilasjon

TG 2

Ventilasjonsanlegg med avtrekk fra kjøkken, bad og hems over bad. Tilluft via ventiler i oppholdsrom.
Kullfitterventilator i kjøkken.
Luftespalte under dør mot våtrom.

Er boligens luftutveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Ventiler i stue/kjøkken henger høyt oppe på veggen. Avtrekk/tilluft er her ikke undersøkt ved hjelp av papir eller lignende.

Er det utført rens, eller forynging?
Nei, ikke som er kjent.

Vurdering

Det er manglende luftespalte under dor mot hovedsoverommet.

Tilstandsgrad 2 er gilt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

Luftutveksling kontrolleres enkelt med papir eller lignende, men luftmålinger utføres ikke ved denne typen kontroll.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning

TG 1

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Steinbenkeplate med nedfelt kum i kompositt.
Stekeovn, platetopp, kjølfrys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
Kjøkkeninnredningen er ifølge eier fra 2020.
Produsent: Drømmekjøkkenet.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

Vurdering

Innredningen har normal siltasje som innebærer noen bruksmerker, men er etter en helhetsvurdering gilt TG 1.

Hviteware er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, blir ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest. Justeringer må påregnes med jevne mellomrom.

Bad

Om våtrommet og dokumentasjon

Badet er ifølge eier pusset opp i 2020.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?

Eier opplyser at det foreligger dokumentasjon på bad i form av fakturaer og kvitteringer. Merk at det ikke er fremvist dokumentasjon på utførelse av bakkenforliggende konstruksjonsdeler. Vurderinger baserer seg på alder, og synlige konstruksjonsdeler.

Våtrom bygget i denne typen konstruksjon har en forventet levetid på 10–20 år, avhengig av bruken, utførelse og materialvalg. Dersom hele eller deler av våtrommet nærmer seg eller har overskredet denne levetiden, må det tas i betraktning at rehabilitering kan bli nødvendig i nær fremtid.

Kontroll i tiliggende konstruksjoner - Hulltaking

TG IU

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon. Dersom "Nei", hva er årsaken til dette?

Nei, badet er oppført for mindre enn fem år siden og har dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

Hulltaking med fuktmåling kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for å identifisere alle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vannrett sjikt og sluk

TG 1

Sluk i plast.
Gulv er flislagte.
Flislagte vegger i dusjsonen, og malte plater utenfor.

Er det vannrette sjiktet synlig for inspeksjon?

Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vannrett sjikt?

Det vannrette sjiktet er fra badets oppussingsår.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?

Ja. Mansjett og klemring er registrert i sluket.

Er det mulig å rengjøre sluket?

Ja. Merk at vannlåsen er noe hard å få opp.

Er det funnet synlige tegn til uttetheter rundt eventuelle rørgjennomføringer i våte soner?

Nei.

Er det funnet tydelige tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?

Nei.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i overflater?

Nei. Overflater har normal siltasje i forhold til alderen.

Er det ved tilfeldig stikktagning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?

Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?

Nei. Ingen åpenbare spor ble visuelt registrert.

Er fall mot sluket og høyde på vannrett sjikt i doråpning funnet tilfredsstillende?

Ja. Det er registrert tilfredsstillende fallforhold og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i doråpning. Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktagninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dor eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?

Nei.

Det vannrette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vannrett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av brukssiltasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vannrette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid. Fuktsatte overflater har økt behov for jevnlig vedlikehold.

Sanitær

TG 1

Dusj på gulv med felt i herdet glass.
Veggfestet klosett med innebygget susterne.
Dobbel servant.
Opplegg for vaskemaskin.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?

Nei.

Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med jordfeilautomater.

Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen, med noe synlig ledningsnett. Varmekabler er ifølge eier lagt i baderomsgulvet.

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (Det Lokale Eltilsyn) eller annen kvalifisert elektrofaglig person fra de siste fem årene, gjennomføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å vurdere om det er nødvendig med en utvidet kontroll av en elektrofaglig kvalifisert person innen nær fremtid.

Denne vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, og utføres uten å fastsette tilstandsgrad, i samsvar med DIBK sin faglige veiledning. Den baserer seg på enkle visuelle observasjoner i boligen, uten funksjonstesting, ettersom undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Det er viktig å merke seg at denne forenklede vurderingen ikke er tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil eller mangler, og kan derfor ikke erstatte en fullstendig el-kontroll.

Kun autoriserte elektrofaglige personer har kompetanse og lov til å gjennomføre en el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Noen av sikringene er oppgradert i nyere tid. Øvrig anlegg er ukjent.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?

Nei.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillopp eller varmgang i anlegget?

Nei.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?

Ja.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?

Nei.

Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?

Løs kabel rundt dør til bad.

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?

Nei.

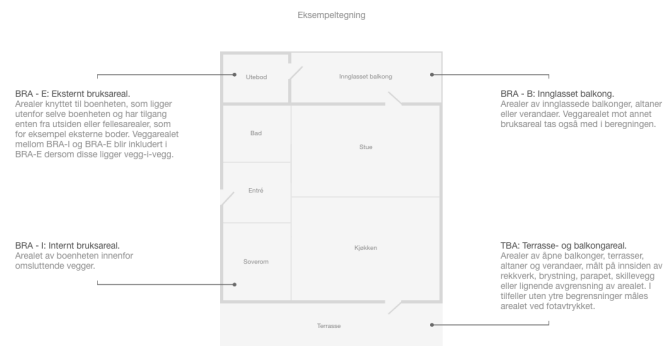
Vurdering basert på den visuelle ovennevnte kontrollen, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja. På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæring og ukjent utførelse på deler av anlegget, anbefales det på generelt grunnlag å kontakte en el-takstmann for en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget.

Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggespørsmål. Angivelsen av rom for vanlig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. De ulike arealene er kort forklart i eksempeltegningen under.



Arealer

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Ekstert bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Kjeller		5		
5. etasje	78			
Sum	78	5		
Totalt bruksareal	83			

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm, og har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Løiligheten har en mesanin over entré med gulvareal på ca. 12 m², og en mesanin over bad med gulvareal på ca. 13 m². Arealene er ikke måleverdige, på grunn av lavere takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Takhøyden på hems over entré er målt til ca. 1,72 m, og takhøyden på hems over bad er målt til ca. 1,57 m.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i løiligheten kombinert med målemetode og avrundsregler. Vi jobber nøye for å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå i dette tilfellet. Hvis arealnøyaktighet er av stor betydning, anbefales bruk av laserskanning før kjøp.

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Kjeller	Eksternt bod.		
5. etasje	Bad, entré, stue/kjøkken og soverom.		

Primær- og sekundærareal

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
5. etasje	78		Bad, entré, stue/kjøkken og soverom.	

Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

FORUTSETNINGER

Omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for vurderinger. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget. Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Undersøkelsene

Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke fysiske undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprover. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltakting der forskriften krever dette, og hvor eier/representant har gitt tillatelse. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge 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. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre den utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfette belysninger for inspeksjon av dampspærrer, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Tilstandsgradene

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for fastsettning av tilstandsgrader. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Begrensninger

Rapporten gir ikke garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler i henhold til oppdragets omfang og observasjoner under befaringen, og gir ingen garantier for skjulte eller fremtidige feil og skader. Rapporten avslører ikke nødvendigvis alle feil ved boligen. Selv om stikkprover ikke viser avvik, er dette ikke en absolutt garanti. Rapporten definerer 'avvik' som tilstander som er dårligere enn det fastsatte referansenivået. Analysen dekker ikke alle aspekter ved eiendommen, men fokuserer kun på de spesifikke elementene som er vurdert og presentert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (inkludert integrerte hvitevarer), full funksjonstesting av, VVS, pipel, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal siltasje i forhold til alder. For spesifikke vurderinger utover rapportens dekning, anbefales det å innhente fagkyndige vurderinger. Rapporten følger hovedsakelig kontrollpunktene fra 'Tryggere Bolighandel', men enkelte punkter kan utelates til tross for gjennomføring. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning kommenteres normalt ikke. Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjoner er forenklete, og en kvalifisert spesialist bør engasjeres for mer omfattende vurderinger av disse områdene.

Arealer

Med mindre annet er angitt i arealseksjonen, blir arealene fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i henhold til NS 3940:2023 Tillegg A. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for ren matematisk beregning av eiendommens verdi. Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealberegningene for eksterne boder må anses som omtrentlige, på grunn av begrensninger i oppmålingen forårsaket av lagrede gjenstander og avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger eller representant, men bruksretten til disse er ikke kontrollert.

Selgers/kjøpers ansvar

Rapportens utførende er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som kan påvirke tilstandsrapporten. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. For rapporten tas i bruk, må selger eller selgers representant lese gjennom rapporten og gi tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Dersom rapporten avdekker potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for videre undersøkelser.

Gyldighet

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Dersom eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringstidspunktet, må det gjennomføres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det er viktig å merke seg at rapporten kun gjelder for den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen, og den gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter befaringen, vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer eller skader etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Videre kan rapporten ikke benyttes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.



Signing Information Side 1/1

Egenerklæringskjema_for_boligsalg

Nygaard, Rebekka	9578-5998-4-3172235	2025-04-01 17:15:09
Sarr, Kelepha	9578-5999-4-2208593	2025-04-01 17:17:00



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.

Utstyrt dato
1. apr. 2025
Oppdragsnummer
13-0168/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Prinsens gate 8, 0152 OSLO	Meglerfirma Nordvik Bygdøy Allé
Selgere Rebekka Nygaard, Kelepha Sarr	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 20. januar 2020	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisnummer: 87413449 Forsikret i: Gjensidige	

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Norsk Rørservice AS Fullstendig rehabilitering av badrom ink. Membran

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Norsk Rørservice AS Fullstendig rehabilitering av badrom ink. Membran

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Norsk Rørservice AS Fullstendig rehabilitering av badrom ink. Membran 2020

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?

Ja

Beskriv: Ene vinduet i leiligheten i ustand (dette er styrets ansvar og vinduet vil bli byttet uten kost for ny eier).

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, varmpumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Målingen ble foretatt av takstmann 27. mars 2025

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 endringer 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 forsikringselskap.

Oppdragsnummer: 13-0168/25

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

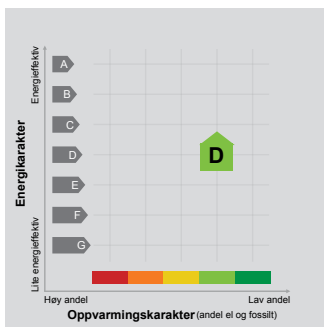
Navn	Dato	Navn	Dato
Sarr, Kelepha	2025-04-01	Nygaard, Rebekka	2025-04-01
Identifikasjon		Identifikasjon	
 Sarr, Kelepha		 Nygaard, Rebekka	



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

ENERGIATTEST

Adresse	Prinsens gate 8
Postnummer	0152
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	207
Bruksnummer	39
Seksjonsnummer	157
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80466668
Bruksenhetsnummer	H0504
Merkenummer	Energiattest-2025-99908
Dato	31.03.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Reduser innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår: 1915
Bygningsmateriale:
BRA: 78
Ant. etg. med oppv. BRA:
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja
For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon
Ventilasjon

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

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/>)

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

Plattens tittel Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Prinsens gate 8	8046668	H0504	157	0	

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

Byggstandard	Eksisterende
Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering	
Pliklig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløsting	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløsting	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløsting	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløsting	

Areal yttervegger	60 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	12 m ²
Oppvarmet BRA	78 m ²
Totalt BRA	78 m ²
Oppvarmet luftvolum	280 m ³
U-verdi for yttervegger	0,40 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	244,9 Wh/(m ² ·K)
Løkkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av løkkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	70 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	70 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,41 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingsystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatter)	80 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgnet med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/N/V)	0,55
Gjennomsnittlig karnfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutsporing	1,00
Oppvarmingsystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmpumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,32
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmpumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,20
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmpumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,78
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmpumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,68
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,80
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivarer

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	22.10.2018

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

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	51,8 kWh/år
Ventilasjonsvarme	9,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	8,6 kWh/år
Pumper	1,7 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	129,7 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	12 641 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	162,07 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	9 588 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	162,07 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	12 641 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normal klima

Elektrisitet	5 601 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	7 040 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	12 641 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	42,4 %
--------------------------------------	--------

Bygdøy Allé Eiendom AS
 Nordvik Bygdøy Allé v/Marthe Skabo
 Bygdøy Allé 34, 0265 OSLO
 E-post: m.skabo@nordvikbolig.no

Deres ref.: 13-0168/25 Vår ref.: 5609-1-157 Dato: 28.03.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Quadraturen Eierseksjonssameie
 Organisasjonsnr: 989976478
 Seksjonseier: Nygaard, Rebekka
 Medeier: Sarr, Kelepha
 Leilighetsnummer: 157
 Adresse: Prinsens Gate 8 Leil 543, 0152 OSLO
 Seksjonsnummer: 157
 Gnr.: 207
 Bnr.: 39

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 87413449.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Pakostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasjer: Parkeringshus på Bankplassen og Galleriet. Plassene kan leies til markedspris. Styret forvalter sameiets rett og fører evt. venteliste. Leieavtale inngås direkte mellom seksjonseier og parkeringselskap: Q-park.
 Sameiet hjemmeside har god informasjon til både eiere, kjøpere og meglere: <https://www.quadraturen.no/>
 Vedlikeholdsfond er opprettet, årlig beløp kr 126.600,- fordeles etter eierbrøk. Vi ber om å få spesifisert postkassenummer fra selger i salgsmeldingen, da man ikke får merket postkasser med navn i dette sameiet. Informasjon til nye eiere vedrørende merking av postkasse m.m er vedlagt husordensreglene. Ber om at dette overleveres nye eiere. Vi må ha e-postadresse og telefon på kjøperne. 2 seksjoner har fått vedtatt på sameietmøtet å kjøpe tilsammen 37-38 m2 av fellesarealet for å innlemme i seksjonene sine. E-post til styret: quadraturen@gmail.com

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenr.:	98208212745
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,95%
Restsaldo:	29 290 098,00
Innfrielsesdato:	30.10.2033
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 999,05,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Nøkkel og callinganlegg	75,00	
Vedlikeholdsfond	83,00	
Lånekostnader	1 992,00	
Fjernvarme	921,00	
Internett	519,00	454,00 fra 01.04.2025
Felleskostnader	4 409,05	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	752,-
Fradragsberettigede kostnader:	11 431,-
Annen formue:	7 209,-
Gjeld:	157 326,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98208212745
Restsaldo:	155 136,21
Kapitalkostnader:	1 990,77

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 155 136,19,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Christoffer Hoff pr. e-post: christoffer.hoff@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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



Eierskifterelaterte tjenester 2025

Melding fra megler ved salg:

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

Sist oppdatert 4.12.24

**VEDTEKTER
FOR
QUADRATUREN EIERSEKSJONSSAMEIE**

**Fastsatt ved sameiermøte 16.04.2007
i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr 31**
§ 2, 4, 9, 10 og 11 endret på ordinært sameiermøte 23.03.2009.
Sist endret på ordinært sameiermøte 17.04.2012.
Sist endret på ordinært sameiermøte 26.04.2016
Sist endret på ordinært sameiermøte 26.04.2018
Sist endret på ordinært sameiermøte 23.04.2020

§ 1. EIENDOMMEN – FORMÅL

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

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

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

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

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

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

§ 3. RETTLIG RÅDERETT

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

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

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

§ 4. RETT TIL BRUK

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

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

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

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

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

Takterrassene skal kun benyttes av boligseksjonene, etter at utbyggingen er fullført

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

§ 5. ORDENSREGLER FOR BOLIGSEKSJONENE OG DRIFSAVTALE FOR NÆRINGSSEKSJONENE

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

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

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av

ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse.

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

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

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

§ 7. FELLESKOSTNADER

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 8. VEDLIKEHOLD

Den enkelte seksjonseier skal holde seksjonen, og andre rom og annet areal som hører seksjonen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører, skyvedører og vinduer innvendig, rense de utvendige vinduskarmenes vannrenner, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar i seksjonen (for eks. Kjøkken- og baderomskap, trafoer, spotlights, med mer.), utstyr inklusive vannklosett og vasker, trapper og gelendre, og innvendige flater. Våtrom må vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

Seksjonseieren har også ansvaret for åpning og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning.

Seksjonseieren skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong, japanskhage, privatterrasse og lignende, og vedlikeholde eller evt. skifte dekket på disse.

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

Seksjonseieren skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr.

Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 10. STYRET

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

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

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

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

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

§ 11. SAMEIERMØTET

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

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

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og så langt som mulig sendes på e-post som skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

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

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

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

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

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

§ 12. FORRETNINGSFØRER

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

§ 13. MINDRETALLSVERN

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

§ 14. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

§ 15. KAMERA/VIDEOOVERVÅKING AV FELLESAREALER

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

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

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

§ 16. GENERELLE PLIKTER

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

o o O o o

HUSORDENSREGLER

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

1. Generelt

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

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

2. Ro og orden

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

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

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

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

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

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

2.6 Ro og orden

Beboerne henstilles til daglig å unngå å benytte skotøy med harde skinnsåler, og steppesko, for å hindre sjenerende trinnydsgjennomgang. Tredemølle eller annet treningsutstyr som forårsaker lyd gjennomgang, ballspill, hoppetau, m.m., er ikke tillatt hvis det er til sjananse for andre beboere. Barns lek og

utfoldelse må heller ikke være til sjananse for andre beboere både i leilighet og/eller i fellesområdene.

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

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

3. Avfall/søppel

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

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

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

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

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

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

4. Bygningen

4.1 Det er ikke tillatt å endre eller påvirke byggets fasade, herunder å feste markiser eller persienner på utsiden av dører eller vinduer. Balkonger, leilighetsdører, terrasser, vindusrammer, trappeganger, korridorer, heiser, søppelrommet, postrommet, bodene, felles sykkelbod og inngangspartier inngår som en del av fasaden og kan ikke males eller forandres uten tillatelse fra styret.

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

- 4.2. Det er strengt forbudt å montere avtrekksvifte fra kjøkkenet til yttervegg eller byggets avtrekkskanaler.
- 4.3. Det er beboernes ansvar å holde sluk på balkonger rene slik at avløpsrør ikke tettes.
- 4.4. Utover normalt møblement er det ikke tillatt å oppbevare andre gjenstander eller søppel/papir/avfall på balkonger og terrasser.
- 4.5. Grilling på felles takterrasser, private terrasser og balkonger er kun tillatt ved bruk av gassgrill eller elektrisk grill tillatt for innebruk, og i den utstrekning det ikke er til sjenanse for andre beboere
- 4.6. Søl i forbindelse med vasking av veranda, vanning av planter eller annen virksomhet skal ikke renne eller kastes ned langs verandagulv, yttervegg eller gjennom brannluke til nabo/naboer.
Det er ikke lov å igangsette tiltak og arbeider uten forhåndsgodkjenning av Styret som berører fellestekniske installasjoner, så som vann- og avløp, strøm, ventilasjon og avtrekk, brannvarslingsanlegg, nødlysanlegg, sprinkleranlegg, søppelsugeanlegg, radiator og radiatorvarmeanlegg, callinganlegg, m.m.
- 4.7. Det er forbudt med hund og katt m.m. på takterrassene, uansett grunn og tid på døgnet. Takterrassene er dermed husdyr-frisoner av hensyn til beboere med allergi eller redsel for hund/katt. Kun offisielt godkjent førerhund er tillatt, og eieren må kunne vise akkrediteringen.
- 4.8. Sameiets forsikring dekker eventuelle skader som måtte oppstå ved forsikringsobjektet. Dersom skader skyldes uaktsomhet eller selvpåført skade av seksjonseier (f.eks sitte på radiator, skader som følge av ikke lukkede dører, vinduer, takvinduer, overvanning av blomster, husdyrskader, lekkasjer, fra brune- og hvitevarer, akvarium, uautoriserte tilkoblinger mm) vil sameiets til enhver tid gjeldene egenandel bli krevet dekket av seksjonseier. Det samme gjelder eventuell forkortning i erstatningssum pga. ovennevnte årsaker, samt eventuelt manglende vedlikehold
- 4.9. I tilfelle skade i en eierseksjon, må ingen reparasjon igangsettes før skaden besiktiges, dokumenteres og takseres av forsikringsselskapet, og før forsikringsselskapet gir klar signal til reparasjonen. Reparasjoner som er igangsatt uten forhåndsbestigning og taksering av forsikringsselskapet må bekostes av seksjonseier selv. Forsikringsselskapet må besiktige skaden innen rimelig tid, og komme med tilbakemelding.
- Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers eller leietakers ansvar, eller dersom skaden skyldes uaktsomhet eller ikke er meldt inn i rimelig tid etter at skaden oppstår. Hvis forsikringsselskapet avviser saken, må

seksjonseier selv dekke skaden i sin seksjon og eventuelt i andre rammede seksjoner.

Styret forholder seg kun til eier av seksjon i slike saker.

Den enkelte seksjonseier eller leietaker må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

5. Fellesarealer

- 5.1 Røyking er strengt forbudt på alle fellesarealer, med unntak av gårdsrom.

Sameierne må til enhver tid ha en fungerende lås i postkassen, i samme design og utforming som øvrige postkasser. Sameierne vil kunne bli pålagt å montere lås der det mangler for egen regning.

- 5.2. Dører inn til fellesarealer skal alltid være låst. Det er ikke tillatt å slippe fremmede eller ukjente mennesker inn i bygningen. Sameierne må til enhver tid ha en fungerende lås i postkassen, i samme design og utforming som øvrige postkasser. Sameierne vil kunne bli pålagt å montere lås der det mangler for egen regning.

- 5.3. Bruk av bart lys på innendørs fellesarealer er ikke tillatt.

- 5.4. Barn må ikke overlates nøkler til bygningen uten tilsyn. Det er ikke tillatt å la barn være alene på fellesarealer.

- 5.5. Seksjonseier er ansvarlig for renhold av egen bod. I tilfeller der en gjenstand forårsaker skade eller utgjør en fare for andre bodeieres eiendeler skal den fjernes umiddelbart.

- 5.6. Parkering av sykler er ikke tillatt på fellesarealer utenom i den felles sykkelboden eller hver enkelt seksjons kjellerbod. Ulovlig parkerte sykler vil settes ut på gaten.

- 5.7. Klær og tekstiler som lagres i bod og i fellesområder/kjeller skal oppbevares i hermetiske plastbokser eller hermetiske plastposer med *zipplås*, for å begrense skadedyrangrep. Tepper og møbler med tekstil skal pakkes godt inn i plast med tape slik at det blir tilnærmet hermetisk lukket. Beboere som ikke følger dette vil kunne bli stilt til økonomisk ansvar for kostnader vedrørende skadedyransering.

- 5.8. Det er forbudt å ha dørmatter, sko/skostativ og andre typer gjenstander utenfor leilighetsdøren, da alle korridorer er definert som nødutganger. Dette er også til hinder ved vask av korridor/fellessområde. Det er heller ikke lov å plassere søppelposer og annet avfall i korridoren da dette kan forårsake lukt/ildpåsattelse, og er for øvrig til stor sjenanse for andre beboere.

5.9 Det er forbudt å henge navneskilt, postkasser og ringeklokke på eller ved døren i **boligseksjonene, og/eller bytte ut/forandre til andre typer låsesystem, for eks. elektroniske låser, og dørhåndtak som avviker fra eksisterende funksjon og design**, da ytterdørens overflate og korridorvegger er klassifisert som fellesområde.

Styret ønsker med dette å unngå at helheten og design i fellesområdene blir ødelagt av montering av forskjellige typer låsesystemer og dørhåndtak i leilighetsdørene i boligseksjonene.

6. Vaskeriene.

6.1 Vaskeriene er kun til privat bruk for beboerne i Quadraturen.

6.2 Det er ikke tillatt å vaske vaskemopper, store tepper eller annet tøy/materiale som er egnet til profesjonell eller industriell bruk, eller annet type næringsvirksomhet.

6.3 Reglene for bruk av vaskeriene og bruksanvisningene for maskinene skal følges. Ved skade grunnet uvettig bruk av maskinene vil erstatningskrav bli gjort gjeldende ovenfor seksjonseier.

6.4 Barn har ikke adgang til vaskeriene uten tilsyn.

6.5 Vaskeriet er å anse som en ekstra tjeneste til beboere og Sameiet kan ikke garantere drift av vaskeriet til enhver tid. Alle brukere må til enhver tid sørge for å ha et alternativt til klesvask i tilfelle vaskeriet, eller deler av vaskeriet blir i ustand, eller som følge av uforventede feil i vaskeriets systemer.

6.6 All bruk av vaskeriet er på eget ansvar. Sameiet kan ikke bli erstatningspliktig ved skader på klesvask som følge av feil i maskinparken, feilbruk, eller tyveri av klær.

7. Fremleie

7.1 Styret har ikke anledning til å nekte utleie av leiligheter i større utstrekning enn det som følger av lovgivningen.

7.2 Eieren av utleid seksjon er ansvarlig for den ulempe og skade sameiet eventuelt måtte få ved utleie.

Utleie

7.3 Eiere av utleid eller lånt seksjon plikter å informere leietaker og gjester om gjeldende husordensregler.

7.4 Styret forholder seg kun til seksjonseier i alle saker, også når seksjonen er utleid eller bortlånt.

7.5 Utleie/fremleie av bod er forbudt dersom leietaker av bod ikke har fast adresse eller ikke eier seksjon i Quadraturen Eierseksjonsameie

8. Dyrehold

8.1 Med dyrehold forstås først og fremst hund eller katt, men andre dyreeiere må også følge sameiets bestemmelser om dyrehold.

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

8.3 Dyrets eier er ansvarlig for at dyret får sitt daglige stell og at det ikke er til sjenanse for andre beboere. Lufting skal foregå utenfor sameiets område og fellesarealer/terrasser, og må foretas av en voksen person. Dyr skal alltid føres i bånd på sameiets område og dyrepasser plikter å ha med hundepose e.l. Dyr som naturlig krever lufting skal ikke være i leiligheten over lengre tidsrom.

8.4 Eieren er erstatningspliktig ved eventuell skade forårsaket av dyret.

8.5 Styret kan, etter saklig begrunnet klage fra andre beboere, ved simpelt flertall nekte enkeltbeboere dyrehold. Opphører ikke dyreholdet senest tre måneder etter styrets vedtak kan styret kreve oppsigelse av husleiekontrakten eller sette i gang tvangssalg av den berørte seksjonen.

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

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

9. Skader, hærverk

9.1 Seksjonseier er økonomisk ansvarlig overfor sameiet for enhver skade som påføres sameiet eller fellesarealer av seksjonseier selv, medlemmer av seksjonseiers husstand, leieboere eller gjester.

9.2 Beboer som forsettlig eller uaktsomt utløser brannalarmen uten at det foreligger en nødsituasjon vil holdes økonomisk ansvarlig for skader og utgifter

som påføres sameiet, herunder utgifter til utrykning fra vaktelskap og brannvesen.

Det er strengt forbudt å koble av brannvarslere i leiligheter, næringslokaler og fellesarealer knyttet til felles brannvarslingsanlegg. Urettmessig utkobling av brannvarslere vil føre til politianmeldelse. I tilfelle brann i en leilighet eller næringslokale med frakoblet brannvarsler, vil vedkommende bli holdt ansvarlig og erstatningspliktig for alle skader som måtte oppstå i leiligheten, næringslokalet og tilstøttende arealer, og også personskader. Ved utkobling av brannvarslere, er Styret også nødt å tilkalle service og reparasjon, og regningen oversendes eier av leilighet (som kan videresende det til leietaker).

- 9.3. Uautorisert utkobling av brannvarslingsanlegg vil bli politianmeldt. Styret skal alltid godkjenne på forhånd utkobling av hele, eller deler av brannvarslingsanlegg i Quadraturen. Ved eventuelle slike utkoblinger må det opprettes økt brannvernberedskap som skal godkjennes på forhånd av Styret, og som tilfredsstillende til enhver tid gjeldende krav og forskrifter. Utkobling av hele, eller deler av brannvarslingsanlegg for å forhindre brannalarmer under fester, events, eller arrangementer i private leiligheter eller næringslokaler er strengt forbudt og vil bli politianmeldt.

10. Diverse

- 10.1 Seksjonseiere og deres leietakere er pliktige til å følge med Sameiets webside www.quadraturen.no for informasjon. Websiden er å anse som den hovedkommunikasjonskanalen til sameiet. Styret kan kontaktes via e-post, på quadraturen@gmail.com.
- 10.2 Ved utleie eller lån av seksjon plikter sameier å gjøre leietaker/gjester kjent med gjeldende vedtekter og husordensregler. Styret forholder seg kun til seksjonseier i alle saker som angår forholdet mellom leietaker/gjester og sameiet.
- 10.3 Der Sameiet må utstede advarsler til seksjonseier som følge av overtredelse av husordensregler (også der leietaker og gjester er grunnen for advarselen) vil kostnader knyttet til administrasjonsgebyr fra forretningsfører bli belastet seksjonseier.

Informasjon til nye eiere

Merking:

Vi ber deg om å melde adresseforandring umiddelbart etter overtagelse. Alle adresser i Quadraturen må oppgi et **postkassennummer** i tillegg til gateadresse og postnummer. Hver leilighet har et eget postkassennummer. Nummeret får du fra tidligere eier.

Det er ikke mulig å merke postkasse med navn i Quadraturen. For ytterligere informasjon om din nye adresse vennligst les websiden som handler om **Postadresse** på sameiets portal www.quadraturen.no.

Vaskerikort - nøkkelbrikke:

Vaskerikort koster kr 600,- og nøkkelbrikke koster kr 900,-. Bestilles sendes rådgiver eiendomsforvaltning Tove Holt per mail: Tove.Holt@obos.no. Fakturaen må betales før bestillingen effektueres.



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5609

Quadraturen Eierseksjonssameie

Velkommen til årsmøte i Quadraturen Eierseksjonssameie

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

Dato for årsmøtet:

18. april 2024 kl. 18:00, OBOS sine lokaler i Hammersborg Torg 1, Sal 1..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Styret minner alle eiere om at de selv er ansvarlige for å ha korrekt kontaktinformasjon (mobilnummer og e-post) registrert hos forretningsførereren. Det er flere eiere og medeiere som ennå ikke har registrert sitt mobilnummer og/eller e-post. Vi oppfordrer alle til å oppdatere sin kontaktinformasjon på Vibbo slik at vi enkelt kan komme i kontakt med dere ved behov.

For å oppdatere kontaktinformasjonen, følg disse trinnene:

1. Logg inn på Vibbo.no (du kan bruke Bank-ID eller en kode fra SMS).
2. Klikk på "Meny" øverst til høyre.
3. Velg "Min profil" og legg inn din e-postadresse og mobilnummer.

Hvis du opplever problemer med innlogging på Vibbo, kan du klikke på "Trenger du hjelp" nederst til høyre. Der kan du sende inn en feilmelding til OBOS-Support ved å klikke på "Spør om hjelp..".

Ved utflytting eller innflytting må eierne også huske å melde adresseendring til forretningsførereren. Dette kan gjøres ved å sende en e-post til oef@obos.no.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag om økt egenandel på forsikring til Kr 40 000,-.
8. Måling av tappevann

- 9. Måling av radiatorvarme
- 10. Forslag om tydeligere informering til beboere om sameiets regler om støy og høy musikk.
- 11. Endring av husordensreglenes punkt 4. Bygningen
- 12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Quadraturen Eierseksjonssameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Christoffer Hoff fra OBOS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Christoffer Hoff fra OBOS foreslått. Som protokollvitne ble Helge Hay foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
b) Styret foreslår overføring fra egenkapital for å dekke årets underskudd.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets underskudd dekkes igjennom overførsel fra egenkapital]

- Vedlegg**
- 1.5609 Årsrapport med regnskap for 2023.pdf
 - 2.5609 Quadraturen Eierseksjonssameie revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Foreslås økt til kr 670 000 for 2023. Grunnen til økning i forhold til foregående år er en vesentlig økning av arbeidsmengde knyttet til oppfølging og gjennomføring av vindusprosjektet, del 1 og del 2.

For mer informasjon vennligst se punkt om styrets arbeid.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 670 000,-

Sak 7

Forslag om økt egenandel på forsikring til Kr 40 000,-.

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Sameiet har hatt de siste årene registrert et økt antall forsikringssaker. Flere av sakene skyldes uaktsomhet av seksjonseiere, som sameiet ikke har kunnet forebygge. Dette har ført til økning av forsikringspremien. I november 2023 ble styret invitert til et møte med sameiets forsikringsselskap for å gjennomgå skadehistorikken, samt vurdere om bygningsmassen er tilstrekkelig forsikret.

På dette møtet ble sameiet anbefalt av forsikringsselskapet å øke egenandelen ved forsikringskader fra kr 20 000 til kr 40 000, for å dempe økningen av forsikringspremien i fremtiden.

Styrets innstilling
Styret foreslår å øke egenandelen ved forsikringskader fra Kr 20 000 til Kr 40 000. Forslaget krever en endring av § 7. FELLESKOSTNADER med 2/3 flertall av avgitte stemmer.

Forslag til vedtak
Ved benyttelse av sameiets forsikring vil det påløpe en egenandel på kr 40 000 som dekkes i sin helhet av seksjonseier skaden gjelder.

Sak 8

Måling av tappevann

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

På forrige årsmøte ble styret oppfordret til å undersøke muligheten for individuell måling av tappevann i sameiet.

Styret har i året som har gått kontaktet flere firmaer for å undersøke om det er mulig å etablere et system for individuell måling av tappevann. Kun Obos Prosjekt og et ingeniør-firma kunne bistå styret med en forhåndsutredning.

Befaringene som ble gjort kan oppsummeres på følgende måte:

- Bygget viser store fysiske og tekniske utfordringer med tanke på å etablere måling av tappevann i samtlige leiligheter. Utfordringene går ut på at det er svært mange leiligheter med skjulte rørføringer og mangel på åpen infrastruktur i himling i korridor. Et større antall leiligheter har ikke himling utenfor korridor, og for enkelte av disse var det usikkerhet knyttet til mulig rørføring.
- Mange leiligheter får tappevann fra enten leilighet under eller en leilighet ved siden av.
- En annen utfordring er at tappevannskapet i flere leiligheter er for lite, og at både skapet og rørene er innstøpt i badevegg. Måling her vil ikke være mulig uten å utvide skapet og bryte membran/fliser på badevegg i disse leilighetene.
- Et analogt avlesingssystem er ikke praktisk mulig i vårt bygg pga fysiske begrensninger, slik som tykke vegger, arkitektoniske hindringer via trappeløp, og mangel på himlinger flere steder, som gjør at et det må monteres

trådløse mottakere og sendere flere steder til en - mottakssentral i kjelleren. Disse utfordringene vil gjøre et slikt system dyrere og med økte muligheter for feil og ustabilitet.

- Styret ble gjort spesielt oppmerksom på at byggets konstruksjon i en del leiligheter kan resultere at montering av måling av tappevann ikke lar seg gjøre uten større fysiske inngrep i disse leiligheter. Dette vil ikke bli oppdaget før arbeidene er igangsatt. Vil en slik forandring i disse leilighetene forringe leilighetens verdi? Vil eierne av disse leilighetene godta enkelte av løsningene som kan bli nødvendige? Og kan sameiet pålegge de berørte eierne dette?

Etter å ha vurdert tilbakemeldingene, mener styret at bygningen ikke egner seg til ettermontering av et målingssystem for tappevann på grunn av alle utfordringene som har blitt avdekket. Med alle disse usikkerhetene er det ikke mulig å budsjettere kostnadene på forhånd, på hva et slikt tiltak vil koste til slutt. Gevinsten for gjennomføring av et slikt prosjekt er høyst usikker.

Skal dette utredes videre, vil det være nødvendig å utrede hver enkelt leilighet, før prosjektet på nytt kan vurderes. Dette vil medføre en vesentlig merkostnad, uten at dette er en garanti for at prosjektet praktisk lar seg gjennomføre til slutt.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å ikke igangsette en slik utredning da styret allerede på nåværende tidspunkt har blitt gjort oppmerksom på at prosjektet enten ikke kan gjennomføres, eller at gjennomføring av prosjektet medfører store utfordringer og kostnader sett i forhold til gevinsten på sikt.

Årsmøte må ta stilling til om styret skal igangsette en slik utredning.

Forslag til vedtak

Styret igangsetter ingen videre utredning.

Sak 9

Måling av radiatorvarme

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

På forrige årsmøte ble styret oppfordret til å undersøke muligheten for individuell måling av radiatorvarme i sameiet.

Styret har i året som har gått kontaktet flere firmaer for å undersøke om det er mulig å etablere et system for individuell måling av radiatorvarme. Kun Obos Prosjekt og et ingeniør-firma kunne bistå styret med en forhåndsutredning.

Befaringene som ble gjort kan oppsummeres på følgende måte:

- Installasjon av et slikt system har utfordringer knyttet til tykke vegger og overføringen av signaler fra måleinstrumentene i leilighetene, via trådløse lesere og sendere, til en mottakssentral i kjelleren. I en del av bygningsmassen er det fysiske begrensninger i forhold til montering av trådløse lesere i anbefalt avstand eller optimal plassering. Dette gjelder for eksempel leiligheter som vil få en trådløs sender på utvendige vegg. Dette kan føre til ustabilitet i signaler og feil som rammer i større grad enkelte leiligheter, og/eller enkelte deler av bygningen.
-

Montering av et slikt system i et nytt bygg vil normalt innebære de samme premissene for alle leiligheter, dvs en rettferdig og riktig fordeling av radiatorvarmekostnader. Montering av et slikt system i ettertid i et ombygget gammelt bygg som Quadraturen vil innebære forskjellige premisser for grupper av leiligheter. Dette vil gjøre at fordeling av radiatorvarmekostnader vil kunne bestrides som rettferdig og riktig av enkelte leiligheter.

- Et målingssystem har betydelige programvare- og administrasjonskostnader som vil faktureres sameiet av målingsfirmaet. Feil i programvare, og utstyr vil komme som en ekstra kostnad.
- Det vil alltid være en viss feilmargen ved slike målingssystemer.

Styrets innstilling

Radiatorne i vårt sameie er dimensjonert til størrelsen i hver leilighet. Varmeeffekten er derfor tilnærmet lik i alle leiligheter, med kun ubetydelige variasjoner med samme kostnad pr kvm. (Slik systemet er i dag betaler hver leilighet radiatorvarme pr kvm).

Effekten på radiatorvarme i vårt sameie styres dessuten automatisk av følere på taket som gjør at varmeeffekten reguleres etter temperaturen ute, dvs radiatorne i leilighetene tilføres mer varmeeffekt når det er kaldt ute, og motsatt.

Etter en grundig vurdering av funnene, konkluderer styret med at selv om et slikt system kan i prinsippet innføres vil det kunne medføre situasjoner der enkelte leiligheter bestrider målt forbruk.

Den økonomiske gevinsten med innføring av et system for måling av radiatorvarme er også usikker, som følge av en viss feilmargen som vil oppstå, sammen med høye administrasjons- og servicekostnader som et slikt system krever.

Forslag til vedtak

Styret igangsetter ingen videre utredning.

Sak 10

Forslag om tydeligere informering til beboere om sameiets regler om støy og høy musikk.

Forslag fremmet av:

Salvatore Palmeri

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Tydeligere informering til beboere om sameiets regler om støy og høy musikk. Kanskje et regelmessig informasjonskriv i postkasse (folk sjekker *ikke* quadraturen.no så ofte) eventuelt et permanent skilt ved inngangene?

Styrets innstilling

Styret forstår behov for god informasjon om fest- og musikkstøy i sameiet som kan virke sjenerende for andre. Sameiet har egne faner på sameiets webside om dette: «Fest og musikk» og «Securitas». Sameiet har også

en egen bomiljøektertjeneste levert av Securitas, som først og fremst tilkalles ved husbråk, og som alle kan benytte seg av hvis de blir plaget med fest og musikkstøy. Det står informasjon om bomiljøektertjeneste ved begge hoved heisene, og på sameiets webside.

Det finnes også klare punkter om rotid og støy i sameiets husordensregler, og styret anbefaler at alle seksjonseiere som leier ut leiligheten, vedlegger husordensreglene til leieavtalen.

Styret har over mange år erfart at det kan virke mot sin hensikt å henge opp mange forskjellige oppslag/informasjoner rundt omkring. Flere seksjonseiere har også over tid meldt til styret at slike «offentlige» advarsler kan virke negativt ved visninger/salg. Derfor har styret valgt å prioritere å kun henge opp to faste informasjonsskriv ved hoved heisene (informasjon om falske brannalarmer, og informasjon om bomiljøvekter), da både falske brannalarmer og festbråk oppleves som svært inngripende for samtlige.

Der bomiljøvekter blir benyttet, vil vektoren informere om husordensreglene og sørge for at det blir stille. Styret mottar deretter en rapport fra Securitas.

Styret har stor forståelse for forslaget fra seksjonseier Palmeri. Likevel synes styret at det finnes allerede god informasjon om fest og musikkstøy på sameiets webside og infoskriv om bomiljøektertjenesten. Likevel kan vi se verdien av å ha et infoskriv om fest og musikkstøy i tråd med intensjonen til forslaget til Palmeri, men som i stedet henges opp i mellomgangen til søppelrommet, der informasjonsskrivet blir mindre synlig for eventuelt besøkende og potensielle kjøpere.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Forslag om tydeligere informering til beboere om sameiets regler om støy og høy musikk.
- Mot Forslag om tydeligere informering til beboere om sameiets regler om støy og høy musikk.

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Informasjonsskriv i mellomgangen til søppelrommet.
2. Permanent skilt ved inngangene.

Sak 11

Endring av husordensreglenes punkt 4. Bygningen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet har nylig fått nye vinduer. Enkelte dører har også blitt skiftet ut. Styret ser et behov for å tydeliggjøre at endringer av design, funksjon, eller tilføyelse av fremmede elementer til disse er ikke tillat.

Styret anbefaler at følgende teks tilføyes mellom første og andre ledd i punkt 4.1 i husordensreglene:

«Endring av design, funksjon eller tilføyelse av fremmede elementer på dører, panel, vinduer og vindusrammer er ikke tillatt, herunder termometere montert på vindusramme, lufterventiler i vinduer eller fasade, nøkkelbokser, post- og avisbokser, eller lignende. Endring av vinduets eksisterende funksjon, farger og materialvalg, eller andre endringer som avviker fra sameiets øvrige dører, vinduer og vindusrammer eller

som bryter med den øvrige design og utforming av fasaden mot fellesarealer, bakgården og gatene er heller ikke tillat.»

Forslag til vedtak

Den foreslåtte endringen vedtas.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

§ 10. STYRET

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

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

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

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

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

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hans Petter Beldring
- Helger Manuel S. Fernandes

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hege Brattlid
- Jo Wang

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Anneli Lyster
- Dag Arne Kristensen

Vedlegg

1. 5609 Innstilling valgkomite Quadraturen 2024.pdf

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Helge Hay	Prinsens Gate
Nestleder	Helder Manuel S Fernandes	Tollbugata
Styremedlem	Hans Petter Beldring	Pilestredet Park
Styremedlem	Joachim Wolf Stensland	Kristianiasvingen
Styremedlem	Ann Kristin Wang	Prinsens Gate
Varamedlem	Hege Brattlid	Postboks 1883 Vika
Varamedlem	Jo Wang	Prinsens Gate

Valgkomiteen

Dag Arne Kristensen	Prinsens Gate
Anneli Lyster	Tollbugata

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig og annen nyttig informasjon. Eiere er ansvarlig for at korrekt kontaktinformasjon (e-post og mobilnummer) er registrert på Vibbo under «Min profil» som man finner under «Meny». Ved fraflytting må adresseendring meldes til OBOS (oef@obos.no).

Henvendelser til styret

Styret benytter ikke Vibbo som en oppslags- og kommunikasjonskanal med beboere. Beboere kan finne det meste av nyttig informasjon på sameiets hjemmeside: www.kvadraturen.no. Finner man ikke det man lurer på her kan styret kontaktes på e-post: kvadraturen@gmail.com. (Henvendelser via Vibbo blir ikke lest eller besvart av styret).

Generelle opplysninger om Quadraturen Eierseksjonssameie

Sameiet består av 217 seksjoner. Quadraturen Eierseksjonssameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 989976478, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
207 39

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

Quadraturen Eierseksjonssameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har jobbet med beboerne/leietakerne ifht den daglige driften av sameiet. Styret behandlet 19 saker i perioden. På grunn av sin kompleksitet eller teknisk karakter har Styret bedt om både juridisk og teknisk bistand i flere av sakene. Flere av sakene har også krevd tett oppfølging i form av mange møter internt og eksternt. Noen av sakene har måttet bli behandlet på gjentagende møter. Styret hadde 6 ordinære styremøter.

Vindusprosjekt

Omfanget av arbeidet knyttet til vindusprosjektet ble mye større enn styret hadde sett for seg på forhånd. Prosjektet var usevnelig tid- og ressurskrevende, og medførte stor møtevirksomhet både før, og i løpet av prosjektet.

Prosjektet har blitt delt i fase 1 og 2, der fase 1 omfattet utskifting av trevinduer og balkongdører i treverk fra 2. etasje til 7. etasje, i tillegg til full rehabilitering av alle vinduer og dører i 1. etasje, samt alle verneverdige vinduer i trappeoppganger og enkelte næringsarealer, og sorte metalgittere utenfor vinduene i 1. etasje. Fase 1 omfattet også rehabilitering av snøfangere og varmekabler på taket og montering av nye snøfangere på begge kuppene. Også hele fasaden ble kontrollert for skader og reparert, og rengjort/vasket. Styret hadde 29 arbeidsmøter med Obos Prosjekt og Vindu Entreprenør, 3 møter angående snøfangere på kuppene, 42 kontroll- og oppfølgingsmøter med ingeniør og arbeidsledere i prosjektet., 2 møter med HMS-ansvarlig til prosjektet i tillegg til ukentlige HMS-kontroller, og 6 møter med elektriker og blikkenslager. Styret var på befaringer i ca. 50 leiligheter med spesielle tekniske utfordringer og tilrettelegginger.

Styret hadde i tillegg 3 møter med sameiets advokat og 2 møter med forretningsfører. Vindusprosjektet forårsaket også en stor mengde ekstra e-postkorrespondanse mellom beboere og styret.

Fase 2, som startet i januar 2024, omfatter rehabilitering av samtlige balkongdører i aluminium i 4., 5., og 6. etasje, samt utskifting av deler av trepanelet og enkelte dørkammer med råteskader i leiligheter med adkomst fra svalgang nærmest Dronningens gate. Styret har hatt 4 forberedelsesmøter med Obos og Vindu Entreprenør og 4 befaringer i enkelte leiligheter, samt 3 oppfølgings- og kontrollmøter.

Møtene måtte skje på dagtid, også i sommermånedene, noe som var krevende for styremedlemmene med påfølgende tap av fleksitid og feriedager.

I tillegg til vindusprosjektet har styret hatt møter og/eller korrespondanse med advokat om tvistesaker, vaktmester, leverandører, seksjonseiere, leietakere og eksterne aktører vedrørende pågående saker, naboklager (fest/støy), fellestekniske installasjoner, reforhandling og oppfølging av eksisterende avtaler, oppfølging av brannalarmer og andre felles anliggender m.m. som berører Sameiet.

Gratis aviser m.m.

Som følge av bekymringsmeldinger fra beboere, har styret også i 2023 fornyet en spesialavtale med Aftenposten-distribusjon om å ikke levere reklame og annet uadressert materiell på døren til hver enkelt leilighet. Kun de som har abonnement av avis/blad vil få leveranse på døren. Gratisaviser m.m. vil fortsatt være tilgjengelig for alle i eget stativ i postrommet. Styret oppfordrer alle til å heller abonnere på nettaviser.

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

Bakgården

Alle takrenner (i hele bygget) ble også i 2023 kontrollert for lekkasjer i forbindelse med vindusprosjektet, og tilgangen ble gjort lettere fra de oppsatte stillasene. Avløpsrørene fra bakgården til kum ute i gaten ble renset for sand og slam (løv). Dette er en nødvendig vedlikeholds prosedyre, da avløpskummen har kapasitetsbegrensninger. Dessverre viser det seg at sluk nærmeste passasjen i Prinsens gate tetter seg oftest på grunn av trange rørforinger. Blåsing av løv i bakgården er et nødvendig tiltak for å unngå slam i avløp i bakgården, men fører dessverre til noe støy. Hvis løv ikke fjernes, øker det muligheten for tetting i avløpskum. Det er i tillegg også i år kjøpt inn nye blomsterkasser (i gråmetal) til bakgården, og en stor rund blomsterkasse som skal plasseres ved enden av fontenen. De gamle blomsterkasser i fiber faser

ut. Det planlegges flere forskjønnende tiltak også i 2024, når vindusprosjektet er helt ferdig. Styret står selv for vanning av blomsterkasser i bakgården.

Takterrasser

Takhageprosjektet har også i år vært et veldig populært tilbud, og deltakerne er svært fornøyde med prosjektet. Takhageparsellene vil være tilgjengelig til interesserte beboere fra april 2024. Reservasjon av hageparseller vil bli annonsert på sameiets webside i god tid i forveien. Det er ikke mulig å reservere plass på forhånd, og det vil bli loddtrekning blant søkerne (hvem som til slutt får parsell). Deler av komposittunderlaget ble skiftet ut i takhageterrassen i 5. etasje. Dreneringen i takterrasseunderlaget ble også utbedret.

Styret oppfordrer alle til å påse at røykeforbudet på takterrassene opprettholdes, for å unngå en lignende brann som oppsto for 4 år siden på takterrassen i 7. etasje.

Videokamera på takterrassen i 7. etasje nærmest slottet slås kun på i stengetiden om natten. Den preventive effekten har vist seg å være vellykket, da det heldigvis ikke har vært noen tilfeller av grov tilgrising eller hærverk på takterrassene i 2023/2024.

Brannalarmer

Det har i 2023 vært 6 falske brannalarmer i både bolig- og næringsdelen. De aller fleste falske alarmer i boligdelen, skyldes både gjenglemte pizzaer i ovn på nattetid og stekking (eks. bacon og beef) uten tilstrekkelig gjennomlufting i leiligheten på dagtid.

Styret har i tillegg skrudd av 8 forvarsler om brannalarm, i både leiligheter og i hotelldelen.

Styret tar alltid kontakt med leiligheter som har forvarsel, for å bevisstgjøre beboerne på viktigheten av å unngå at alarmen går i hele bygget.

Styret har i 2023 engasjert i autorisert firma for å gjennomgå brannvern og HMS-sikkerheten i sameiet. I den forbindelse ble et større antall brannpulverapparater byttet ut. Firmaet har også kommet med en liste anbefalinger og forbedringstiltak som styret for tiden jobber med å implementere.

I tilfelle brannalarm utløses, skal samtlige personer som oppholder seg i bygget forlate bygningen og vente på fortauet til brannalarmen blir slått av autorisert personell.

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

Brannvarslingsssystemet gjør det mulig å avstille et forvarsel i den aktuelle leiligheten med lydsignal FØR alarmen går i hele bygget. Se informasjon i korridorene om hvordan man avstiller et forvarsel i en leilighet. Det er viktig at nye beboere blir orientert om dette ved utleie av leiligheten. Styret mottar også tilbakemeldinger fra beboere som selv har avslått forvarsel om brannalarm i egen leilighet ute på tablåene i korridoren.

Er du så uheldig å utløse falsk brannalarm, må du åpne vinduer og dører og stå ved leilighetsdør til hjelp kommer, slik at den falske brannalarmen kan identifiseres og slås av fortest mulig.

Fordeling av felleskostnader

Alle kostnader i sameiet fordeles mellom boligdelen og næringsdelen. Dette er en komplisert og tidkrevende oppgave, i og med at samtlige fakturaer må vurderes individuelt og fordeles deretter. Noen felleskostnader fordeles etter brøk, mens de fleste kostnadene fordeles etter særskilte fordelingsnøkler som kan variere i forhold til type leveranse eller nyte/forbruk, slik at næringsseksjonene/boligseksjonene bekoster i mest mulig grad kun sine egne utgifter. Alle utgifter blir fordelt mellom boligdelen og næringsdelen i slutten av året av et styremedlem, før det oversendes til næringsdelen for godkjenning. Obos bokfører deretter justeringene i regnskapet. Styret mottok, godkjente og kostnadsfordelte ca. 450 fakturaer i 2023.

Individuell måling av Varmtvann/fiervarme

På siste årsmøte ble det ytret et ønske om utredning av mulighet for individuell måling av varmtvann og radiatorvarme i hver leilighet.

Styret har jobbet med saken sammen med et privat ingeniørfirma og Obos Prosjekt. Mer om dette kan du se på punktet om innkomne forslag, lenger ned.

Aktivering av adgangskontroll inn til korridorene i hoved trappene av fellesarealer og fellestekniske installasjoner

Styret mottok også i 2023 flere bekymringsmeldinger om uvedkommende i korridorer og fellesområder. Meldingene går ut på at uvedkommende gikk rundt og sjekket om leilighetsdørene var låst. Dessverre ble 2 leiligheter utsatt for tyveri mens beboeren var inne i leiligheten med ulåst dør. Derfor er viktig at alle påser at inngangsdørene til bygget er lukket og låst, samt at ingen uvedkommende slippes inn, og at leilighetsdøren er alltid låst selv når man oppholder seg i leiligheten. I og med at Fase 1 av vindusprosjektet er ferdig, ble adgangskontroll fra hoved trappoppgangene inn til korridorene aktivert. Det betyr at alle beboere må benytte nøkkelbrikke for å komme inn i korridorene. Styret har allerede fått flere meldinger om at det ikke lenger er uønskede personer i korridorene.

Opprustning av fellesarealer og fellestekniske installasjoner

Styret i samråd med vaktmester følger en vedlikeholdsplan for alle fellesarealer som nødvendigvis må ta hensyn til behov for opprustning og tilgjengelige økonomiske ressurser.

Av opprustningstiltak i 2023 kan det nevnes blant annet:

- 4 viftemotorer i fellesventilasjonsaggregater i boligdelen ble skiftet ut.
- 1 viftemotorer inne i leiligheter ble skiftet ut.
- Maling av flekker i enkelte korridorer ved behov.
- Mellomdører fra trapp til korridor er utsatt for mye slitasje til alle døgnets tider, og ble sjekket av spesialnekker, også i 2023. Ytterdørene ble totalrehabilitert ifm vindusprosjektet. En brannør i 5. etasje ble skiftet ut.
- Ytterligere tiltak mot skadedyr i kjelleren. Det har i år vært færre møllangrepp som følge av feil lagring av tekstiler. Eksponerte tekstiler spiser av møll og brukes til å legge egg. Styret oppfordrer alle til å pakke tekstiler inn i plast eller plastbokser.
- Utskifting av ca 50 takstein ifm vindusprosjektet.
- Trykkspilling av svalgangene og takterrassene (to ganger).
- Reparasjon av 3 dørbrikkeleser, som ble utsatt for hærverk.
- Flere beboere har opplevd at pakkeleveranser levert utenfor døren har blitt stjålet av uvedkommende. Vennligst påse at du er hjemme hvis du venter på en leveranse, slik at du unngår at varene forsvinner.
- Pumpsystemet til fontenen ble åpnet og rengjort i henhold til vedlikeholdsplanen.
- Alle pumpene i fjernvarmeanlegget til boligdelen ble også i år kontrollert og kalibrert, for å forebygge unødvendig slitasje.
- Det var ikke behov for å skifte ut blomsterjord i blomsterkassene i takterrassen i 5. etasje og takterrassen i 7. etasje nærmest slottet. Det ble innkjøpt 3 nye blomsterkasser til bakgården som skal settes ut etter at fase 2 i vindusprosjektet er ferdig.
- Flere tagginger på fasaden har blitt fjernet umiddelbart.
- En kloakkpumpe ble skiftet ut under Muskelklinikken i henhold til vedlikeholdsplanen (sameiet har 8 hovedkloakkpumper og 2 grunnvannspumper).
- Alle korridorer har fått nye takarmaturer (ledd) i tråd med anbefalingene om energisparing fra Oslo Kommune.
- Ny fasadebelysningen (ledd) ble montert rundt bygget.
- Det ble utført reparasjon av saltskader i betongvegger flere steder i kjelleren.
- Det ble utført en større ombygging av strømkurs mellom boligdelen og næringsdelen i hovedtavlerommet i kjelleren. Formålet var å eliminere behovet for kostnadsfordeling av strømutgifter i fremtiden mellom boligdelen og næringsdelen. Det ble også montert en ny

strømkurs for varmekabler/snøsmelleanlegg på kuplene ifm installasjonen av nye snøfangere.

- Hele callinganlegget ble skiftet ut på leverandørs regning som følge av reklamasjon på uopprettelig feil. Etter at nytt anlegg og ny app ble aktivert, har styret ikke mottatt meldinger om feil med anlegget.

Inn/utflytting av beboere

Sameiet har også i 2023 hatt store utfordringer med de stadige utskiftninger av leieboere, herunder ekstraordinær slitasje på bygget. Som et ledd i dette har styret lagt stor vekt på formidling av informasjon til alle på infotavle og fellesrom, samt internettside www.quadraturen.no

Styret har også ved flere anledninger tatt kontakt med enkelte beboere/leieboere for en nærmere forklaring av husordensreglene i forhold til brudd på disse. Problemet gjelder i hovedsak bråk og musikkstøy, eller ulovlig utkobling av brannvarsler ved brannalarmer. Utkobling av brannvarsler politianmeldes.

Styret har dessverre vært nødt til å sende advarsler til enkelte seksjonseiere på grunn av manglende overholdelse av husordensregler i forhold til støy/musikk. Flere av sakene har dessverre krevd bruk av advokatbistand også i 2023.

Airbnb og lignende

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

Styret vil også i år minne om at bekymringsmeldinger fra andre seksjonseiere tyder på at en del av Airbnb-virksomheten kan muligens knyttes til gjester som driver med salg av seksuelle tjenester og narkotika, uten at eier av leiligheten var klar over dette. Enkelte Airbnb-gjester leier leiligheten over en helg eller et par dager midt i uken for å arrangere store utagerende fester, eller ta imot tvilsomme gjester på løpende bånd. I noen tilfeller har leilighet blitt benyttet som mellomstasjon for lagring av narkotika i en kort periode.

Et annet problem knyttet til Airbnb er at en del av leietakere med vanlig leiekontrakt i Quadraturen, utleier leiligheten videre i helger eller ferier på Airbnb uten at eier av leiligheten er klar over dette, med de negative konsekvensene det medfører i forhold til bråk og slitasje av leiligheten og øvrige fellesområder.

Styret minner igjen om at montering av nøkkelsafer på vegger og i andre fellesarealer, eller dørlåser med kode, er ulovlig i sameiet, da dette avviker fra felles design som gjelder i sameiets fellesområder.

Securitas

Styret har en avtale med Securitas om en miljøvaktjeneste.

Beboere oppfordres til å benytte seg av denne tjenesten ved sjenerende støy og bråk fra andre leiligheter. Vekter som ryker til sender alltid en skriftlig rapport til Styret. Denne rapporten danner grunnlag for styrets videre agering i slike saker.

Securitas har også ansvar for å stenge alle takterrassene ca. kl 22:45. Alt opphold på takterrassene etter kl 22:45 til er ikke tillatt.

Vaskeriet

Kun brukere med gyldig vaskeribrikke har adgang til vaskeriet i 4. etasje.

Alle brukere oppfordres til alltid å rense filofilteret til tørketrommelen for å unngå dårlig lukk i tøyet og fare for en brann.

Bestilling og betaling av vaskeribrikke gjøres direkte på sameiets webside.

Alle brukere må til enhver tid sørge for å ha en plan B for klesvask, i tilfelle vaskeriet blir i ustand eller som følge av uforventede feil med Miele systemer. Det er viktig at du henter klærne dine før

kl. 22.45. Da stenges både vaskeriet og maskinene. Har du klær inne i maskinen da, risikerer du at maskinen låser seg og at du må vente til kl. 06.00 neste dag for å få dem ut!

Webside

Styret har ytterligere oppgradert websiden www.quadraturen.no, med nyttig og relevant informasjon om sameiet som oppdateres fortløpende. Det er Styret som oppdaterer websiden.

Bestilling av nøkkelbrikker, vaskeribrikker og oppføring på callinganlegget gjøres direkte på websiden, i egne skjemaer. Alle betalinger skjer direkte via PayPal. Alle disse tjenestene administreres av styret og bokføres av Obos.

Også enkelte næringseksjoner har valgt å være representert på websiden.

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

Sameiets webside hadde i «Hjem», «Vindusprosjekt», «Historie» og «Callinganlegg» var de mest besøkte sidene i 2023. Det var det 31.641 besøkende i 2023, noe som på nytt er nesten en fordobling sammenlignet med året før. Websiden har i gjennomsnitt hatt 82 besøkende hver dag, som er innom en del sider. Trafikken en klart størst mellom kl 10-11 og kl 17-18. 9,3% av nettrafikken skjer fra utlandet, hovedsakelig, USA, Frankrike, Spania og Sverige.

Styret har i 2023 besvart totalt 2.856 e-posthenvendelser fra beboere og leieboere, vs 2.034 i 2022. En stor del av økningen er relatert til gjennomføring av vindusprosjektet.

Et stort antall av spørsmålene som blir stilt kan du finne svar på sameiets webside www.quadraturen.no

Alle henvendelser til styret loggføres og skal skje via e-post quadraturen@gmail.com

Telefonhenvendelser bør kun skje ved alvorlige tilfeller slik som vannlekkasjer, brann og andre farlige eller truende hendelser.

Salg av leiligheter

Styret opplever i økende grad at eiendomsmeglere bruker styret som en slags sekretær i forbindelse med salg av seksjoner. Styret mottar mange henvendelser fra eiendomsmeglere som spør alt fra seksjonsnummer og antall kvm, til tekniske tegninger over seksjonen, felleskostnader, tv- og internett.

Enkelte meglere har til og med spurt om garasjeplassnummer og mulighet for opplading av elbil i kjellergarasjen!

Dette er opplysninger som eiendomsmegler lett kan hente ut/kvittere ut fra sameiets webside, eller i en samtale med seksjonseier. For styret kan det virke relativt ofte som om meglere ikke gidder å sette seg inn i oppdraget på forhånd, og enkelte meglere har ikke engang vært tidligere fysisk i bygget når de skal ha visning. Styret får i den forbindelse ofte spørsmål om hvor bod, søppelrom, og postkasse er plassert i bygget samme dag som dagen som visningen skal skje.

Dette er noe som styret ønsker å gjøre seksjonseiere oppmerksom på, slik at disse kan stille strengere krav til eiendomsmeglere om å utvise mer interesse for salgsoppdraget før avtale inngås.

Søppelrom

Søppelrommet har også i 2023 vært ryddig etter oppgraderingen i 2020. Det er nå langt flere muligheter til kildesortering og styret er glad for å kunne konstatere at de aller fleste benytter seg av denne muligheten. Styret har også i 2023 mottatt svært mange positive tilbakemeldinger ifm kildesortering, både fra beboere og fra renovasjonsetaten.

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

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

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

Heiser

Sameiet har i 2023 hatt unødvendige kostnader med heisstans forårsaket av beboere som sperrer heisdørene ved bl.a. inn- og utflytting. Heisdørene er tidsinnstilt og kan ikke sperras over lengre tid, normalt over 35 sekunder. Styret oppfordrer alle til å opplyse om dette ved inn- og utflytting.

I enkelte tilfeller har alarmknappen i heisen blitt brukt til å tilkalle service ved heisstans, noe som er helt feil bruk av denne funksjonen. Alarmknappen i heisen er kun beregnet til å evakuere personer som måtte sitte fast inne i heisen, og ikke til å tilkalle service ved driftsstans. Ved heisstans må Styret/vaktmester informeres, og alarmknappen må IKKE benyttes, med mindre noen sitter fast inne i heisen.

Heisreparasjoner kan dessverre ikke utføres på samme dag eller i helgene, på grunn av kapasitetsproblemer ved heismontører.

Når noen sperras inne av ulik årsak er styret etterpå pålagt å stenge heisen til heisreparatør kommer, for å forhindre gjentakelse.

Lille heisen i Prinsens gate 10 er nylig fått en etterlenget oppgradering. Dessverre har styret fått erfaring at ved enkelte anledninger har det vært problemer med å få tak i reservedeler, med påfølgende forsinkelser av reparasjoner.

Beboertjenester

Styret har i 2023 produsert vaskeribrikker og nøkkelbrikker, og tildelt hageparseller og MC-parkeringsplasser til beboere. Vaskeribrikker koster kr 830/stk, mens nøkkelbrikker koster kr 930/stk. MC-parkering koster kr 1500/sesong.

Styret henstiller utleier å ta kr 930 i depositum for hver nøkkelbrikke som gis til leietaker. På denne måten vil utleier ha større sjanser for å få brikkene tilbakelevert ved utflytting, samt dekke kostnaden med bestilling av nye brikker.

Pr dags dato har Styret mulighet til å sperre alle brikker på avveie når vi får en melding fra beboer/utleier. Er du uheldig å miste nøkkelbrikke, vennligst gi en tilbakemelding til styret, slik at denne brikken kan deaktiveres. Dette er et viktig bidrag til å gjøre Quadraturen et tryggere sted å bo, og er også et viktig redskap til å sperre adgang til uønskede personer, redusere fare for innbrudd og hærverk, osv. Styret oppfordrer igjen alle beboere til å ikke slippe ukjente personer inn i bygningen.

Styret har i den grad det er mulig vært behjelpelig med befaringer i leiligheter og anbefalinger hos beboere i forhold til diverse feil, mangler, reklamasjoner og uforutsette ting som kan oppstå. Mange nyinnflyttede vet for eksempel ikke hvor boden er, eller hvilken postkasse som hører til leiligheten. Vi oppfordrer de som selger, eller som leier ut leiligheten, om å gi slike opplysninger og vise hvor postkasse/bod er.

Næringsdelen

Næringsdelene har også i 2023 jobbet med flere interessante konsepter for utvikling av tilbudet i Quadraturen, som profilerer bygget til et øvre segment. Flere nye aktører har flyttet inn i næringslokaler. Helsestudio fikk i fjor forlenget leieavtalen med flere år.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økning av felleskostnader ifb. Låneopptak og renteøkninger.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak forarbeidet og implementering av vindusprosjektet, samt utskifting av montering av ny fasadebelysning.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak låneopptak og renteøkninger knyttet til finansieringen av vindusprosjektet.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 2 446 634,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet normale driftskostnader. Det er ikke beregnet noen kostnader til større vedlikeholdsprosjekter i 2024.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023. Strømkostnadene har gått ned som følge av innsparingstiltak i 2023 (ny sensorstyrt belysning i alle fellesarealer).

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Quadraturen Eierseksjonssameie. Premien har i 2024 økt med totalt 5,22 %.

Lån

Quadraturen Eierseksjonssameie har lån i OBOS banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på en økning av felleskostnadene som i hovedsak skyldes låneopptaket og renteøkninger, i tillegg til en generell prisøkning på varer og tjenester som sameiet er avhengig av. «Lånekostnader» som fremkommer på giroen man mottar hver måned vil endre seg i løpet av året hvis renten på sameiets lån endrer seg.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Revisjonsberetning ligger som vedlegg i innkallingen.

QUADRATUREN EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 989 976 478, KUNDENR. 5609
RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	12 879 586	10 811 700	11 651 000	16 902 000
Andre inntekter	3	204 537	1 043 835	120 000	66 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		13 084 123	11 855 534	11 771 000	16 968 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-63 450	-50 760	-54 990	-94 470
Styreonorar	5	-450 000	-360 000	-390 000	-670 000
Avskrivninger	14	-467 630	-467 630	-467 630	0
Revisjonshonorar	6	-22 354	-23 478	-22 000	-25 000
Forretningsførerhonorar		-341 522	-328 338	-336 000	-362 000
Konsulenthonorar	7	-365 884	-666 427	-200 000	-450 000
Drift og vedlikehold	8	-32 181 711	-1 523 563	-1 170 680	-1 991 500
Forsikringer		-941 859	-924 286	-1 035 000	-1 045 000
Kommunale avgifter	9	-1 311 182	-1 189 829	-1 391 000	-1 618 000
Energi/tyring	10	-2 264 285	-3 121 035	-2 720 000	-2 195 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 225 043	-1 311 862	-1 350 000	-1 320 000
Andre driftskostnader	11	-1 894 050	-1 726 657	-1 987 450	-2 135 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		-41 528 969	-11 693 865	-11 124 750	-11 906 370
DRIFTSRESULTAT		-28 444 845	161 669	646 250	5 061 630
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	126 381	103 895	80 000	113 000
Finanskostnader	13	-1 092 429	-103 946	-604 000	-4 489 727
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-966 048	-51	-524 000	-4 376 727
ÅRSRESULTAT		-29 410 893	161 618	122 250	684 903
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-937 070	0		
Udekket tap		-28 473 823	0		
Til opptjent egenkapital		0	22 648		
Til opptjent vedlikeholdsfond		0	138 970		

11

Quadraturen Eierseksjonssameie

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Anleggsmidler	14	1 219 490	1 687 120
SUM ANLEGGSMIDLER		1 219 490	1 687 120
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		97 972	95 396
Forskuddsbetalte kostnader		142 238	160 133
Andre kortsiktige fordringer	15	212 455	1 226 742
Driftskonto OBOS-banken		2 657 968	0
Sparekonto OBOS-banken		182 431	35 607
Sparekonto OBOS-banken II		248 136	241 435
SUM OMLØPSMIDLER		3 541 200	1 759 313
SUM EIENDELER		4 760 689	3 446 433
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Vedlikeholdsfond	16	248 136	241 435
Opp tjent egenkapital		0	695 636
Udekket tap	17	-28 721 959	0
SUM EGENKAPITAL		-28 473 823	937 071
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	32 254 091	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		32 254 091	0
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		190 252	126 315
Leverandørgjeld		597 953	523 282
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 2 500 000)		0	1 359 091
Påløpte renter		192 216	0
Annen kortsiktig gjeld		0	500 675
SUM KORTSIKTIG GJELD		980 421	2 509 363
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 760 689	3 446 433

Vedlegg 1

21 av 36

5609 A-lirrapport med regnskap for 2023.pdf

12

Quadraturen Eierseksjonssameie

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 08.03.2024 (regnskapet er digitalt signert)
 Styret i Quadraturen Eierseksjonssameie

Helge Hay Joachim Wolf Stensland Hans Petter Beldring

Helder Manuel S Fernandes Ann Kristin Wang

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	9 148 542
Felleskostnader lokale	10 112
Fjernvarme	1 507 684
TV/Internett	1 313 070
Lånekostnader	516 124
Vedlikeholdsfond	126 610
Nøkkel og callinganlegg	143 300
Felleskostnader Avregning Næring 2022	114 144
SUM INNREVDE FELLESKOSTNADER	12 879 586

Vedlegg 1

22 av 36

5609 A-lirrapport med regnskap for 2023.pdf

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Miele avregninger vaskeri	72 727
Andre inntekter	36 891
Paypal	2 593
Viderefakturert	80 929
Kapitalinnhenting	11 397
SUM ANDRE INNTEKTER	204 537

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-63 450
SUM PERSONALKOSTNADER	-63 450

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 450 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 381, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 22 354.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-130 437
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 882
Andre konsulentonorarer	-221 564
OBOS Prosjekt	-27 772
Facility Management	-28 646
Siv.Ing Hage og Haugseth AS	-152 800
PBT Eiendomsdrift	-12 346
SUM KONSULENTHONORAR	-365 884

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse, OBOS Prosjekt	-495 814
Hovedentreprenør 1, Vindu Entreprenøren	-27 570 130
Endringer, Hovedentreprenør 1	-80 929
Hovedentreprenør 2, Elektro Nettverk Service	-1 327 320
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-29 474 192
Drift/vedlikehold bygninger	-413 166
Drift/vedlikehold VVS	-1 520 190

Drift/vedlikehold elektro	-57 009
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-67 604
Drift/vedlikehold heisanlegg	-229 065
Drift/vedlikehold brannsikring	-120 282
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-106 990
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-80 024
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-90 475
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-2 714
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-32 181 711

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-964 467
Renovasjonsavgift	-346 715
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 311 182

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-625 333
Fjernvarme	-1 638 952
SUM ENERGI / FYRING	-2 264 285

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 000
Container	-234 728
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-42 531
Datautstyr	-3 694
Annet driftsmateriale	-5 474
Vaktmestertjenester	-713 292
Vakthold	-448 197
Renhold ved firmaer	-407 925
Andre fremmede tjenester	-26 303
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 381
Telefon u/mva	-1 109
Porto	-125
Bank- og kortgebyr	-5 290
Øreavrunding	1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 894 050

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Kundeutbytte fra Gjensidige	101 940
Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 256
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 416
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	534

15

Quadraturen Eierseksjonssameie

Andre renteinntekter	7 235	
SUM FINANSINTEKTER	126 381	

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-980 704	
Renter på leverandørgjeld	-130	
Renter og provisjon på kassekreditt	-111 595	
SUM FINANSKOSTNADER	-1 092 429	

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Salto Kortleser/Dørrautomatikk		
Tilgang 2020	636 705	
Avskrevet tidligere	-310 742	
Avskrevet i år	-127 341	
		198 622
Vaskeri Miele		
Tilgang 2021	441 034	
Avskrevet tidligere	-147 012	
Avskrevet i år	-73 506	
		220 516
Låssystem		
Tilgang 2021	1 600 701	
Avskrevet tidligere	-533 566	
Avskrevet i år	-266 783	
		800 352
Brannalarm		
Tilgang 2016	226 881	
Avskrevet tidligere	-226 880	
		1
Fjernvarmetilknytning		
Tilgang 2016	2 161 292	
Avskrevet tidligere	-2 161 292	
		0
Varmeanlegg		
Tilgang 2016	311 827	
Avskrevet tidligere	-311 828	
		-1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1 219 490	
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-467 630	

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregning Næring felleskostnader 2022	114 144	
Utlegg skadesaker	98 310	

16

Quadraturen Eierseksjonssameie

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	212 455
---	----------------

NOTE: 16**VEDLIKEHOLDSFOND**

IB Sparekonto Obos-banken II	241 435	
Innskudd vedlikeholdsfond 2023	6 701	
UB Sparekonto Obos-banken II		248 136

SUM VEDLIKEHOLDSFOND**248 136****NOTE: 17****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

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

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2023	-32 440 061	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	185 970	
		-32 254 091
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2023	-10 000 000	
Ekstra utbetalinger 2023	-12 500 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	22 500 000	
		0
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN	-32 254 091	

Annen informasjon om sameiet

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Fra og med mars 2013 har vaktmestertjenester bli utført av vaktmester Jan Aarskog. Det har også i 2023 vært flere anledninger der Styret har vært nødt å tilkalle vaktmester på nattestid. Vaktmesteren går en fast runde i bygget hver arbeidsdag hvor han sjekker at teknisk utstyr fungerer som det skal, at ikke søppel, sykler og kasserte møbler er etterlatt i rømningsveier og at fellesområdene for øvrig er i orden.

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

Vaktmester har i oppdrag hver måned å reparere og male over skader på vegger i korridorer. Dette arbeidet pågår kontinuerlig, slik at styret beregner at alle korridorer skal være tatt minst en gang i året, for således å opprettholde god standard i fellesarealene.

Sameiet dekker IKKE vaktmestroppdrag i leiligheter bestilt av eier/leier. Eventuelle oppdrag direkte-relatert til fellestekniske installasjoner inne i leiligheten må meldes til Styret, som i sin tur bestiller vaktmester. Styret gjør oppmerksom på at oppdrag inne i leilighetene som ikke berører fellestekniske installasjoner og lignende, er å anse som en privat bestilling fra eier / leier av den aktuelle leilighet, og må derfor betales av den enkelte eier/ leier. Bestilling kan gjøres til jan.aarskog@hotmail.com Oppdrag som bestilles fra eier/leier til vaktmester må evt. betales på forhånd til vaktmester, - før oppdraget igangsettes av vaktmesteren.

Næringsdelen engasjerte boligdelens vaktmester i midten av 2014 iht egen kontrakt. Butikklokaler som har behov for vaktmestertjenester må kontakte Posthallen AS v/ Joaquin Stensland, som drifter næringsseksjonene.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87413449. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeområdet mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til Styret, som deretter melder skaden til forsikringsselskapet. Forsikringsselskapet takserer skaden, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet. I tilfelle skade, må ingen reparasjon igangsettes før skaden dokumenteres og takseres av forsikringsselskapet, og før forsikringsselskapet gir klart signal til reparasjonen. Reparasjoner som er igangsatt uten forhåndsbesiktning og taksering av forsikringsselskapet må bekostes av seksjonseier selv. Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers eller leietakers ansvar, eller dersom skaden skyldes uaktsomhet eller ikke er meldt inn i rimelig tid etter at skaden oppstår.

Egenandel på hver forsikringsak er kr 20 000 og dekkes av seksjonseier. Styret foreslår å øke andelen til kr 40 000 etter anbefaling fra forsikringsselskapet.

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

Den enkelte seksjonseier eller leietaker må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. Dette gjelder også bod.

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

Brannsikringsutstyr

I henhold til forskriftene skal det være installert brannvarsler knyttet til felles brannvarslingsanlegget, og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Styret anbefaler i tillegg å ha minst en egen/ekstra røykvarsler. Eier/ beboer har ansvaret for at dette utstyret er til stede og fungerer. Brannslukningsapparat må kontrolleres hvert år (gjerne 1. Desember) av eier/leietaker, for å sjekke at pilen fortsatt står på grønt i kontrollviser. Dersom kontroll viser rødt eller utstyret er defekt må eier/leietaker selv sørge for å kjøpe nytt utstyr. Det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.

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

Ved utkobling av brannvarsleren, er Styret også nødt til å tilkalle service og reparasjon. Regningen oversendes eier av leilighet (som kan videresende det til leietaker). Uautorisert utkobling av brannvarslingsanlegget vil bli politianmeldt, og kan også resultere i bot. Styret skal alltid godkjenne på forhånd utkobling av hele, eller deler av brannvarslingsanlegget i Quadraturen, ved for eksempel oppussing av leiligheter og næringslokaler med mer.

Utkobling av hele, eller deler av brannvarslingsanlegget for å forhindre brannalarmer under fester, events, eller arrangementer i private leiligheter eller næringslokaler er strengt forbudt og vil, som nevnt ovenfor, bli politianmeldt.

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, og felles elektrisk anlegg. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Styret har som en del av HMS-arbeidet kjøpt inn OBOS-HMS-håndbok med automatisk oppdatering ift endringer av lover og retningslinjer. Ifølge HMS-boken som styret har, har styret utført en brannøvelse i bygget, med bl.a. informasjon/demo ift nødutganger, brannvernutstyr m.m. Sameiets webside har også omfattende og utfyllende informasjon om brannalarmen, brannrutiner og brannsikkerhet.

Radonmåling, ny strålevernforskrift

Fra 01.01.2014 ble det krav om radonmåling i alle boliger som skal leies ut. Dette er utleiers ansvar. Statens Strålevern anbefaler, uavhengig av om boligen skal leies ut eller ikke, at alle som har oppholdsrom i en underetasje eller i en av de tre nederste etasjene over bakkeplan, måler radonkonsentrasjonen.

For mer informasjon: www.nrpa.no/radon

Radonoppfølging omfattes av HMS-arbeidet i alle boligselskaper fra 2014.

Energimerking

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

Brebånd/TV

Leverandør av TV/Internett er Fibernet-Altibox.

Det er mulig å velge bort TV fra basispakken i hver seksjon. Seksjoner som gjør det får høyere internett hastighet. Dette gjøres av seksjonseier ved å kontakte Altibox direkte. Beboere som har spørsmål til eller problemer med leveransene fra Fibernet-Altibox må kontakte Altibox-sUPPORT på telefon eller e-post. Mer informasjon om dette finner du på Altibox sin hjemmeside.

Øvrig informasjon knyttet til produkter, tv-pakker, eller bestilling av ekstra tjenester finner du på Altibox-portalen (i TV-en), eller på www.altibox.no

Callinganlegg

Alle leiligheter kan registrere opptil 4 mobiltelefoner som mottaker til dørtелефonen (callinganlegget), og åpne hovedinngangsdøren for gjester som benytter callinganlegget. Registrering av mobiltelefon i callinganlegget gjøres direkte i eget skjema på sameiets webside, og utføres av Styret uten kostnad.

Callinganlegget styres med en app (iPhone) som må lastes ned til mobiltelefonen.

MC/Scooter – parkering

Sameiet har egen Scooter/mc parkering i baggården. Parkeringen må søkes om til Styret hvert år i april-mai, da det er begrenset med plasser, og det må tegnes en særavtale for å benytte plassen.

Scooter/mc-parkeringen for 2023-sesongen (01.april - 30.november) kostet kr 1500 pr. plass.

Beløpet går til rengjøring i baggården, som er ekstra krevende på sommeren

Søknad om scooter/mc-parkering finner du på sameiets webside. Søknaden for 2024 blir tilgjengelig fra midten av mars.

Nøkkellbriker

Nye nøkkellbriker koster kr 930/stk og kan kun bestilles av eier av leilighet, eller av leietaker med tillatelse fra eier. Informasjon om hvordan nøkkellbriker bestilles og betales finnes også på sameiets webside.

Etter at betalingen registreres, vil nøkkellbriken bli produsert. Nøkkellbriken kan sendes pr. post til eiere med offisiell adresse andre steder enn i Quadraturen, eller helst leveres via en veggsafe som er montert i postrommet. Betalingen skjer via Paypal på sameiets webside.

Takhageprosjektet

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

Det kostet kr 1600 for 2023-sesongen. Det vil være samme pris for 2024. Da får du to dyrkekasser med jord og tilgang til parselhagen. Det forventes at du dyrker aktivt og at du bidrar til orden og

god stemning under hele sesongen. Utvikling av erfaring og kunnskap er kjærkomment. All dyrking skal skje på økologiske prinsipper, det vil si uten bruk av kjemikalier og kunstgjødsel. Medlemmer får tilgang på en face book side med mye god informasjon. For de som har lyst å melde seg og reservere hageparsell gjelder det "Førstemann til mølla prinsippet". En beboer administrerer hagen og er behjelpelig hvis det er noe man lurer på. Hver beboer får kun 1 hageparsell i utgangspunkt, og det er begrenset med antall plasser. Flere hageparseller kan tildeles til samme person hvis de blir ledige. Tildeling av hageparsellene gjelder for én sesong av gangen, og må søkes om til styret hvert år.

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



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i QUADRATUREN EIERSEKSJONSSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til QUADRATUREN EIERSEKSJONSSAMEIE.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"> Balanse per 31. desember 2023 Resultatregnskap 2023 Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. 	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"> Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 avvirket.

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. Betyggende 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

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentmøkkel: E6XVHA-WBAXO-ICIME-U7ZDC-75ZTO-IBBSJ

Penneo Dokumentmøkkel: E6XVHA-WBAXO-ICIME-U7ZDC-75ZTO-IBBSJ

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."

Sven Mozart Aarvold
Partner

Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-921327

IP: 77.16.xxx.xxx

2024-03-15 14:29:46 UTC



Penneo Dokumentmøkkel: E6YH4-WBAXO-ICIME-UZDC-7SZTO-IBBSJ

Til: Årsmøtet i Quadraturen eierseksjonssameie

Fra: Valgkomiteen v/Anneli Lyster og Dag Arne Kristensen

INNSTILLING TIL NYTT STYRE I QUADRATUREN EIERSEKSJONSSAMEIE

Valgkomiteen har hatt møter med representanter for dagens styre samt møter med mulige kandidater. Etter en nærmere vurdering har vi landet på følgende forslag:

Leder: Helge Hay, styreleder, ikke på valg

Nestleder: Helder Fernandes, nestleder, på valg

Styremedlemmer:

Joachim Wolf Stensland, styremedlem, ikke på valg

Ann Kristin Møsth Wang, ikke på valg

Hans Petter Beldring, styremedlem, på valg

Varamedlemmer:

Hege Bratli, varamedlem, velges for ett år

Jo Wang, varamedlem, velges for ett år

Valgkomiteen har lagt vekt på kontinuitet og engasjement for sameiet i våre vurderinger. Derfor foreslår vi videreføring av dagens sammensetning.

Valgkomiteen har gjennom samtaler med styrets medlemmer sett at det er behov for å strukturere alle rutiner og prosesser for sameiet. I dag er det en rekke driftsoppgaver som ligger på styrets medlemmer. Det er svært bra at disse tas hånd om på en god måte, men samtidig ganske sårbart og personavhengig. Vi anbefaler derfor at det nyalgte styret ser nærmere på alternative driftsmodeller som reduserer driftsansvaret for enkeltmedlemmer av styret.

Oslo, 15. mars 2024

Anneli Lyster (sign.)

Dag Arne Kristensen (sign.)

Dokumentet er signert digitalt, med Penneo.com. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter jeg at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

33 av 3609 Quadraturen Eierseksjonssameie revisjonsberetning.pdf

Vedlegg 3

34 av 36

5609 Innstilling valgkomite Quadraturen 2024.pdf

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 18.04.24

Selskapsnummer: 5609 Selskapsnavn: Quadraturen Eierseksjonssameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

35 av 36

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Quadraturen Eierseksjonssameie

Organisasjonsnummer: 989976478

Møtet ble avholdt 18. april kl. 18:00, OBOS sine lokaler i Hammersborg Torg 1, Sal 1.

Antall stemmeberettigede som deltok: 18

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 109

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Christoffer Hoff fra OBOS er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt. 18 tilstede. totalt 127 stemmer.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Christoffer Hoff fra OBOS foreslått. Som protokollvitne ble Helge Hay foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring fra egenkapital for å dekke årets underskudd.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets underskudd dekkes igjennom overførsel fra egenkapital]

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Foreslås økt til kr 670 000 for 2023. Grunnen til økning i forhold til foregående år er en vesentlig økning av arbeidsmengde knyttet til oppfølging og gjennomføring av vindusprosjektet, del 1 og del 2.

For mer informasjon vennligst se punkt om styrets arbeid.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 670 000,-

✓ Vedtatt.

7. Forslag om økt egenandel på forsikring til Kr 40 000,-

Sameiet har hatt de siste årene registrert et økt antall forsikringssaker. Flere av sakene skyldes uaktsomhet av seksjonseiere, som sameiet ikke har kunnet forebygge. Dette har ført til økning av forsikringspremien.

I november 2023 ble styret invitert til et møte med sameiets forsikringsselskap for å gjennomgå skadehistorikken, samt vurdere om bygningsmassen er tilstrekkelig forsikret.

På dette møtet ble sameiet anbefalt av forsikringsselskapet å øke egenandelen ved forsikringskader fra kr 20 000 til kr 40 000, for å dempe økningen av forsikringspremien i fremtiden.

Styrets innstilling

Styret foreslår å øke egenandelen ved forsikringskader fra Kr 20 000 til Kr 40 000. Forslaget krever en endring av § 7. FELLESKOSTNADER med 2/3 flertall av avgitte stemmer.

Forslag til vedtak:

Ved benyttelse av sameiets forsikring vil det påløpe en egenandel på kr 40 000 som dekkes i sin helhet av seksjonseier skaden gjelder.

✓ Vedtatt.

8. Måling av tappevann

På forrige årsmøte ble styret oppfordret til å undersøke muligheten for individuell måling av tappevann i sameiet.

Styret har i året som har gått kontaktet flere firmaer for å undersøke om det er mulig å etablere et system for individuell måling av tappevann. Kun Obos Prosjekt og et ingeniør-firma kunne bistå styret med en forhåndsutredning.

Befaringene som ble gjort kan oppsummeres på følgende måte:

- Bygget viser store fysiske og tekniske utfordringer med tanke på å etablere måling av tappevann i samtlige leiligheter. Utfordringene går ut på at det er svært mange leiligheter med skjulte rørforinger og mangel på åpen infrastruktur i himling i korridor. Et større antall leiligheter har ikke himling utenfor korridor, og for enkelte av disse var det usikkerhet knyttet til mulig rørføring.
- Mange leiligheter får tappevann fra enten leilighet under eller en leilighet ved siden av.
- En annen utfordring er at tappevannskapet i flere leiligheter er for lite, og at både skapet og rørene er innstøpt i badevegg. Måling her vil ikke være mulig uten å utvide skapet og bryte membran/filiser på badevegg i disse leilighetene.
- Et analogt avlesingsystem er ikke praktisk mulig i vårt bygg pga fysiske begrensninger, slik som tykke vegger, arkitektoniske hindringer via trappeløp, og mangel på himlinger flere steder, som gjør at et det må monteres trådløse mottakere og sendere flere steder til en - mottakssentral i kjelleren. Disse utfordringene vil gjøre et slikt system dyrere og med økte muligheter for feil og ustabilitet.
- Styret ble gjort spesielt oppmerksom på at byggets konstruksjon i en del leiligheter kan resultere at montering av måling av tappevann ikke lar seg gjøre uten større fysiske inngrep i disse leiligheter. Dette vil ikke bli oppdaget før arbeidene er igangsatt. Vil en slik forandring i disse leilighetene forringe leilighetens verdi? Vil eierne av disse leilighetene godta enkelte av løsningene som kan bli nødvendige? Og kan sameiet pålegge de berørte eierne dette?

Etter å ha vurdert tilbakemeldingene, mener styret at bygningen ikke egner seg til ettermontering av et målingsystem for tappevann på grunn av alle utfordringene som har blitt avdekket. Med alle disse usikkerhetene er det ikke mulig å budsjettere kostnadene på forhånd, på hva et slikt tiltak vil koste til slutt. Gevinsten for gjennomføring av et slikt prosjekt er høyst usikker.

Skal dette utredes videre, vil det være nødvendig å utrede hver enkelt leilighet, før prosjektet på nytt kan vurderes. Dette vil medføre en vesentlig merkostnad, uten at dette er en garanti for at prosjektet praktisk lar seg gjennomføre til slutt.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å ikke igangsette en slik utredning da styret allerede på nåværende tidspunkt har blitt gjort oppmerksom på at prosjektet enten ikke kan gjennomføres, eller at gjennomføring av prosjektet medfører store utfordringer og kostnader sett i forhold til gevinsten på sikt.

Årsmøte må ta stilling til om styret skal igangsette en slik utredning.

Forslag til vedtak:

Styret igangsetter ingen videre utredning.

✓ Vedtatt.

9. Måling av radiatorvarme

På forrige årsmøte ble styret oppfordret til å undersøke muligheten for individuell måling av radiatorvarme i sameiet.

Styret har i året som har gått kontaktet flere firmaer for å undersøke om det er mulig å etablere et system for individuell måling av radiatorvarme. Kun Obos Prosjekt og et ingeniør-firma kunne bistå styret med en forhåndsutredning.

Befaringene som ble gjort kan oppsummeres på følgende måte:

- Installasjon av et slikt system har utfordringer knyttet til tykke vegger og overføringen av signaler fra måleinstrumentene i leilighetene, via trådløse lesere og sendere, til en mottakssentral i kjelleren. I en del av

bygningssmassen er det fysiske begrensninger i forhold til montering av trådløse lesere i anbefalt avstand eller optimal plassering. Dette gjelder for eksempel leiligheter som vil få en trådløs sender på utvendige vegg. Dette kan føre til ustabilitet i signaler og feil som rammer i større grad enkelte leiligheter, og/eller enkelte deler av bygningen.

- Montering av et slikt system i et nytt bygg vil normalt innebære de samme premisene for alle leiligheter, dvs en rettferdig og riktig fordeling av radiatorvarmekostnader. Montering av et slikt system i ettertid i et ombygget gammelt bygg som Quadraturen vil innebære forskjellige premisser for grupper av leiligheter. Dette vil gjøre at fordeling av radiatorvarmekostnader vil kunne bestrides som rettferdig og riktig av enkelte leiligheter.
- Et målingsystem har betydelige programvare- og administrasjonskostnader som vil faktureres sameiet av målingsfirmaet. Feil i programvare, og utstyr vil komme som en ekstra kostnad.
- Det vil alltid være en viss feilmargen ved slike målingsystemer.

Styrets innstilling

Radiatorene i vårt sameie er dimensjonert til størrelsen i hver leilighet. Varmeeffekten er derfor tilnærmet lik i alle leiligheter, med kun ubetydelige variasjoner med samme kostnad pr kvm. (Slik systemet er i dag betaler hver leilighet radiatorvarme pr kvm).

Effekten på radiatorvarme i vårt sameie styres dessuten automatisk av følere på taket som gjør at varmeeffekten reguleres etter temperaturen ute, dvs radiatorene i leilighetene tilføres mer varmeeffekt når det er kaldt ute, og motsatt.

Etter en grundig vurdering av funnene, konkluderer styret med at selv om et slikt system kan i prinsippet innføres vil det kunne medføre situasjoner der enkelte leiligheter bestrider målt forbruk.

Den økonomiske gevinsten med innføring av et system for måling av radiatorvarme er også usikker, som følge av en viss feilmargen som vil oppstå, sammen med høye administrasjons- og servicekostnader som et slikt system krever.

Forslag til vedtak:

Styret igangsetter ingen videre utredning.

✓ Vedtatt.

10. Forslag om tydeligere informering til beboere om sameiets regler om støy og høy musikk.

Fremmet av: Salvatore Palmeri

Tydeligere informering til beboere om sameiets regler om støy og høy musikk. Kanskje et regelmessig informasjonskriv i postkasse (folk sjekker *ikke* quadraturen.no så ofte) eventuelt et permanent skilt ved inngangene?

Styrets innstilling

Styret forstår behov for god informasjon om fest- og musikkstøy i sameiet som kan virke sjenerende for andre. Sameiet har egne faner på sameiets webside om dette: «Fest og musikk» og «Securitas». Sameiet har også en egen bomiljøvekertjeneste levert av Securitas, som først og fremst tilkalles ved husbråk, og som alle kan benytte seg av hvis de blir plaget med fest og musikkstøy. Det står informasjon om bomiljøvekertjeneste ved begge hoved heisene, og på sameiets webside.

Det finnes også klare punkter om rotid og støy i sameiets husordensregler, og styret anbefaler at alle seksjonseiere som leier ut leiligheten, vedlegger husordensreglene til leieavtalen.

Styret har over mange år erfart at det kan virke mot sin hensikt å henge opp mange forskjellige oppslag/informasjoner rundt omkring. Flere seksjonseiere har også over tid meldt til styret at slike «offentlige» advarsler kan virke negativt ved visninger/salg. Derfor har styret valgt å prioritere å kun henge opp to faste informasjonsskriv ved hoved heisene (informasjon om falske brannalarmer, og informasjon om bomiljøvekter), da både falske brannalarmer og festbråk oppleves som svært inngripende for samtlige.

Der bomiljøvekter blir benyttet, vil vekterne informere om husordensreglene og sørge for at det blir stille. Styret mottar deretter en rapport fra Securitas.

Styret har stor forståelse for forslaget fra seksjonseier Palmeri. Likevel synes styret at det finnes allerede god informasjon om fest og musikkstøy på sameiets webside og infoskriv om bomiljøvektertjenesten. Likevel kan vi se verdien av å ha et infoskriv om fest og musikkstøy i tråd med intensjonen til forslaget til Palmeri, men som i stedet henges opp i mellomgangen til søppelrommet, der informasjonsskrivet blir mindre synlig for eventuelt besøkende og potensielle kjøpere.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Informasjonsskriv i mellomgangen til søppelrommet.

✓ Vedtatt. Hjemmeside oppdateres med tydeligere regler for støy og bråk. Styret varsler også på sms fra Vibbo ved viktige saker.

Forslag til vedtak 2:

Permanent skilt ved inngangene.

✗ Ikke vedtatt.

11. Endring av husordensreglenes punkt 4. Bygningen

Sameiet har nylig fått nye vinduer. Enkelte dører har også blitt skiftet ut. Styret ser et behov for å tydeliggjøre at endringer av design, funksjon, eller tilføyelse av fremmede elementer til disse er ikke tillatt.

Styret anbefaler at følgende teks tilføyes mellom første og andre ledd i punkt 4.1 i husordensreglene:

«Endring av design, funksjon eller tilføyelse av fremmede elementer på dører, panel, vinduer og vindusrammer er ikke tillatt, herunder termometere montert på vindusramme, lufterventiler i vinduer eller fasade, nøkkelbokser, post- og avisbokser, eller lignende. Endring av vinduets eksisterende funksjon, farger og materialvalg, eller andre endringer som avviker fra sameiets øvrige dører, vinduer og vindusrammer eller som bryter med den øvrige design og utforming av fasaden mot fellesarealer, bakgården og gatene er heller ikke tillat.»

Forslag til vedtak:

Den foreslåtte endringen vedtas.

✓ Vedtatt.

12. Valg av tillitsvalgte

§ 10. STYRET

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

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

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

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

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

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Hans Petter Beldring

Helger Manuel S. Fernandes

Følgende stilte til valg:

Hans Petter Beldring

Helger Manuel S. Fernandes

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Hege Brattlid

Jo Wang

Følgende stilte til valg:

Hege Brattlid

Jo Wang

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Dag Arne Kristensen Anneli Lyster

Følgende stilte til valg:

Dag Arne Kristensen Anneli Lyster

Protokollen er signert digitalt av Christoffer Hoff /s/ og Helge Hay /s/



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

AF Infrastruktur AS
P.B. 1291
3205 SANDEFJORD

Deres ref: Vår ref (saknr): 201012579-28 Sakshd: Iselin Hewitt Dato: 02.10.2014
Oppgje alltid ved henvendelse -Arkivkode: 531

Byggeplass: PRINSENS GATE 8 Eiendom: 207/39/0/217

Tiltakshaver: Alesco AS Adresse: Sigurdsgate 7, 3256 LARVIK
Søker: AF Infrastruktur AS Adresse: P.B. 1291, 3205 SANDEFJORD
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrasschus Tiltaksart: Bruksendring

FERDIGATTEST - PRINSENS GATE 8

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 25. september 2014.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag, og med de korreksjonen som fremgår av følgende tegningsgrunnlag, gis ferdigattesten. Det forutsettes at endringene ikke går utover rammene i tillatelsen. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for ferdigattesten, sak 201012579

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Takplan	A40317	29.09.2010	1/15
Snitt	A40313	29.09.2010	1/16
Fasade Tollbugata	E-11	29.09.2010	1/19
Ny fasade Dronningensgate	E6	12.11.2010	5/7
Ny fasade Prinsensgate	E9	12.11.2010	5/8
Illustrasjon 1	Illustrasjon-Ny ventilasjonsrist i tårn	03.09.2009	8/3
Plan 1., 2. og 3. etasje		30.09.2014	29/2

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. For orientering om klageadgang se våre nettsider www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no for mer informasjon. Mer om klageadgang finner du [her](#).

Saksnr: 201012579-28

Side 2 av 2

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 02.10.2014 av:

Iselin Hewitt - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
Alesco AS, Sigurdsgate 7, 3256 LARVIK



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

SJEKKLISTE FOR AVSLUTNING AV BYGGESAKER ETTER GAMMEL LOV og
MELDINGER §§85, 86

1. Melding etter §§85,86

- Tiltaket er ikke oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- Saner etter rutine 18-60

- Tiltaket er oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- Saner etter rutine 18-60

2. Byggesaken har fått approbasjon/igangsettingstillatelse

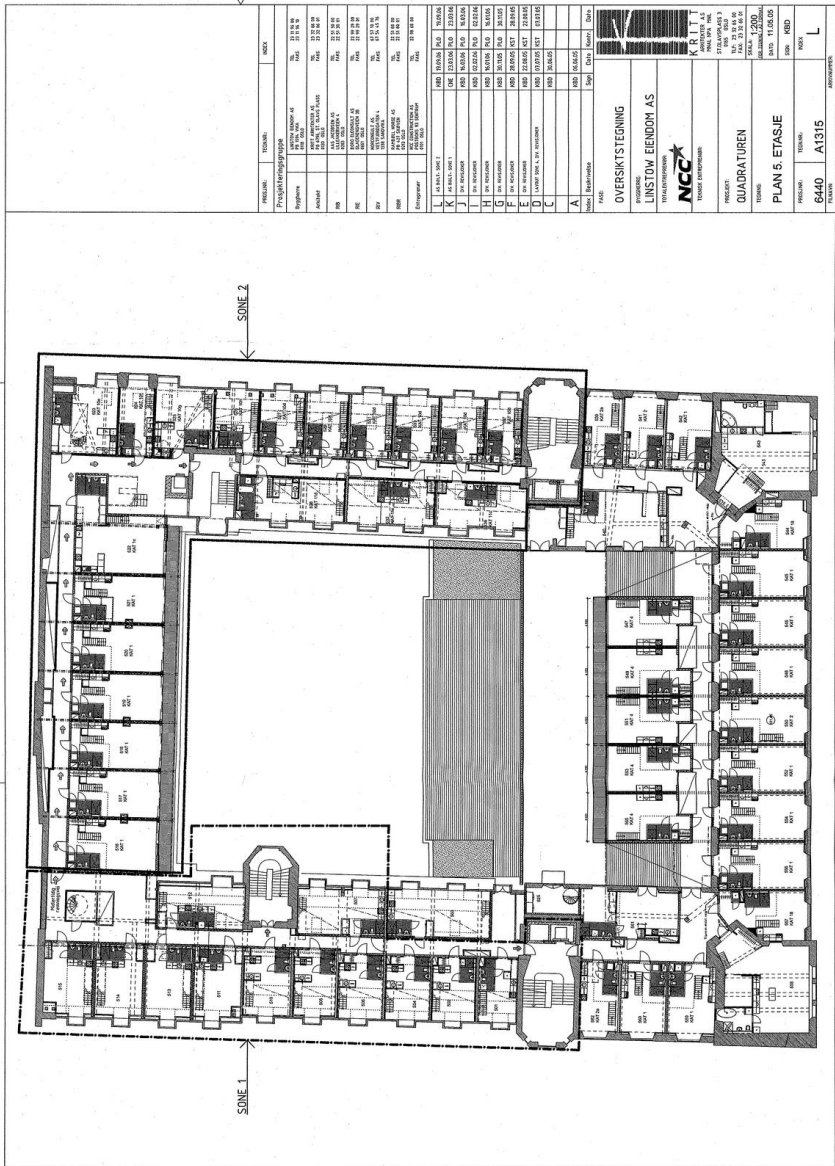
- Tiltaket er ikke oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto/skråbilde,
- Send byggesakesaken til GAB for registrering/avslutning
- Ikke saner byggesaken, men send saken til arkiv for utgåtte byggesaker
- Registrer byggesaken som utgått sak på Doculive

- * Tiltaket er oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto /skråbilde
- Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- Påse at klagen blir behandlet av jurist
- Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på DocuLive
- Saner etter rutine 18-60

3. Byggesaken har fått brukstillatelse

- Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- Påse at klagen blir behandlet av jurist
- Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på Doculive
- Saner etter rutine 18-60

* Kan ikke sees på VR-innsyn/ortofoto



PROJEKT	TITEL	NO. INDEX
Prosjektprogrammet		
Oppgave	Prosjektprogrammet	101
Arkitekt	NTNU Arkitektkontor AS	102
Byggherre	NTNU	103
Byggherrens kontaktperson	NTNU	104
Byggherrens adresse	NTNU	105
Byggherrens telefon	NTNU	106
Byggherrens e-post	NTNU	107
Byggherrens faks	NTNU	108
Byggherrens nettside	NTNU	109
Byggherrens e-post	NTNU	110
Byggherrens nettside	NTNU	111
Byggherrens e-post	NTNU	112
Byggherrens nettside	NTNU	113
Byggherrens e-post	NTNU	114
Byggherrens nettside	NTNU	115
Byggherrens e-post	NTNU	116
Byggherrens nettside	NTNU	117
Byggherrens e-post	NTNU	118
Byggherrens nettside	NTNU	119
Byggherrens e-post	NTNU	120
Byggherrens nettside	NTNU	121
Byggherrens e-post	NTNU	122
Byggherrens nettside	NTNU	123
Byggherrens e-post	NTNU	124
Byggherrens nettside	NTNU	125
Byggherrens e-post	NTNU	126
Byggherrens nettside	NTNU	127
Byggherrens e-post	NTNU	128
Byggherrens nettside	NTNU	129
Byggherrens e-post	NTNU	130
Byggherrens nettside	NTNU	131
Byggherrens e-post	NTNU	132
Byggherrens nettside	NTNU	133
Byggherrens e-post	NTNU	134
Byggherrens nettside	NTNU	135
Byggherrens e-post	NTNU	136
Byggherrens nettside	NTNU	137
Byggherrens e-post	NTNU	138
Byggherrens nettside	NTNU	139
Byggherrens e-post	NTNU	140
Byggherrens nettside	NTNU	141
Byggherrens e-post	NTNU	142
Byggherrens nettside	NTNU	143
Byggherrens e-post	NTNU	144
Byggherrens nettside	NTNU	145
Byggherrens e-post	NTNU	146
Byggherrens nettside	NTNU	147
Byggherrens e-post	NTNU	148
Byggherrens nettside	NTNU	149
Byggherrens e-post	NTNU	150
Byggherrens nettside	NTNU	151
Byggherrens e-post	NTNU	152
Byggherrens nettside	NTNU	153
Byggherrens e-post	NTNU	154
Byggherrens nettside	NTNU	155
Byggherrens e-post	NTNU	156
Byggherrens nettside	NTNU	157
Byggherrens e-post	NTNU	158
Byggherrens nettside	NTNU	159
Byggherrens e-post	NTNU	160
Byggherrens nettside	NTNU	161
Byggherrens e-post	NTNU	162
Byggherrens nettside	NTNU	163
Byggherrens e-post	NTNU	164
Byggherrens nettside	NTNU	165
Byggherrens e-post	NTNU	166
Byggherrens nettside	NTNU	167
Byggherrens e-post	NTNU	168
Byggherrens nettside	NTNU	169
Byggherrens e-post	NTNU	170
Byggherrens nettside	NTNU	171
Byggherrens e-post	NTNU	172
Byggherrens nettside	NTNU	173
Byggherrens e-post	NTNU	174
Byggherrens nettside	NTNU	175
Byggherrens e-post	NTNU	176
Byggherrens nettside	NTNU	177
Byggherrens e-post	NTNU	178
Byggherrens nettside	NTNU	179
Byggherrens e-post	NTNU	180
Byggherrens nettside	NTNU	181
Byggherrens e-post	NTNU	182
Byggherrens nettside	NTNU	183
Byggherrens e-post	NTNU	184
Byggherrens nettside	NTNU	185
Byggherrens e-post	NTNU	186
Byggherrens nettside	NTNU	187
Byggherrens e-post	NTNU	188
Byggherrens nettside	NTNU	189
Byggherrens e-post	NTNU	190
Byggherrens nettside	NTNU	191
Byggherrens e-post	NTNU	192
Byggherrens nettside	NTNU	193
Byggherrens e-post	NTNU	194
Byggherrens nettside	NTNU	195
Byggherrens e-post	NTNU	196
Byggherrens nettside	NTNU	197
Byggherrens e-post	NTNU	198
Byggherrens nettside	NTNU	199
Byggherrens e-post	NTNU	200

OVERSIKTSTEGNING
LINSTOV EIENDOM AS
TEKNIKTETNING
NTNU
TEKNIKTETNING
KRILL
PROJEKT
QUADRATUREN
TEKNIKTETNING
PLAN 5. ETASJE
6440
A1315
L



Oslo kommune
Plan- og bygningssetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Kritt Arkitekter AS, v/Peter L'orange
Postboks 6796 St.Olavs plass
0130 OSLO

KOPI

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 20040203-66
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Lisbeth Nordli

Dato: 02 JUNI 2006
Arkivkode: 531

Byggeplass: DRONNINGENS GATE 15 Eiendom: 207/39/0/0
Tiltakshaver: Linstow Eiendom AS, v/Tore Bjerke Adresse: Postboks 1594 Vika, 0118 OSLO
Søker: Kritt Arkitekter AS, v/Peter L'orange Adresse: Postboks 6796 St.Olavs plass, 0130 OSLO
Tiltakstype: Kontor-/administrasjonsbygg Tiltaksart: Bruksendring

**MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE, DELER AV TILTAKET -
DRONNINGENS GATE 15**

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

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

Brukstillatelsen gjelder for:

- hele tiltaket.
 følgende deler av tiltaket: *Boliger i sone 1, floy mot Tollbugata, 3. – 6. etasje*

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider, omfattende utomhusarbeider inkl. takterrasser, skal være utført når klimaet og fremdrift av arbeidene i de øvrige sonene tillater det, senest i løpet av 1. kvartal 2007.

Det må bekreftes at sluttokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.
Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.

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



Plan- og bygningssetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Saksnr: 20040203-66

Side 2 av 2

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 byggeprosjekter
Åpen by team 1

Ingar Luit Hansen
For avdelingsleder

Lisbeth Nordli
saksbehandler



Oslo kommune
Plan- og bygningssetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Kritt Arkitekter AS, v/Peter L'orange
Postboks 6796 St.Olavs plass
0130 OSLO

Dato: 22 SEP 2006

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200402023-71 Saksbeh: Lisbeth Nordli
Opppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass: DRONNINGENS GATE 15 Eiendom: 207/39/0/0
Tiltakshaver: Linstow Eiendom AS, v/Tore Adresse: Postboks 1594 Vika, 0118 OSLO
Bjørke
Søker: Kritt Arkitekter AS, v/Peter Adresse: Postboks 6796 St.Olavs plass, 0130
L'orange OSLO
Tiltakstype: Kontor-/administrasjonsbygg Tiltaksart: Bruksendring

BRUKSTILLTELSE, DELER AV TILTAKET - DRONNINGENS GATE 15

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

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

Brukstillatelsen gjelder for:

- hele tiltaket.
 følgende deler av tiltaket: *Boliger i sone 2, bakføy og fløy mot Prinsensgate, 3 - 6. etasje*

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider omfatter utomhusarbeider inkl. gårdsrom. Videre opplyses det i anmodningen at heis 3 ikke er ferdigstilt, men at heissjakt er forsvarlig sikret, og videre at krav til tilgjengelighet likevel er dekket av heis 1 (hovedtrapp sone 1) og heis 2 (hovedtrapp sone 2) som begge er tilgjengelig fra boligene i sone 1 og 2. Gjenstående arbeider skal være utført så snart klima og fremdrift av arbeidene i de øvrige sonene tillater det, og senest i løpet av 1. kvartal 2007.

Det må bekreftes at sluttokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt. Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.

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



Plan- og bygningssetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Saksnr: 200402023-71

Side 2 av 2

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 byggeprosjekter
Åpen by team 1

Inger Lill Hansen
Inger Lill Hansen
For avdelingsenhetsleder

Lisbeth Nordli
Lisbeth Nordli
saksbehandler



Oslo kommune
Plan- og bygningssetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Saksnr: 200402023-106

Side 2 av 2

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

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200402023-106 Saksbeh: Pål Erik Olsen
Oppgis alltid ved henvendelse

Dato: 21 JUNI 2007
Arkivkode: 531

Byggeplass: DRONNINGENS GATE 15 Eiendom: 207/39/0/0
Tiltakshaver: Linstow Eiendom AS, v/Tore Adresse: Postboks 1594 Vika, 0118 OSLO
Bjørke
Søker: Kritt Arkitekter AS, v/Peter Adresse: Postboks 6796 St.Olavs plass, 0130
L'orange OSLO
Tiltakstype: Kontor-/administrasjonsbygg Tiltaksart: Bruksendring

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1

B. Sømme
for Frederik Sømme
avdelingshetsleder

Pål Erik Olsen
Pål Erik Olsen
saksbehandler

**MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR DELER AV TILTAKET -
DRONNINGENS GATE 15**

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

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

Brukstillatelsen gjelder for:

- følgende deler av tiltaket: **Boliger i sone 3 som vist på etasjeplaner datert 10.01.2007.** Krav til tilgjengelighet er dekket av hovedtrapper og heiser i sone 1 og 2, som begge er tilgjengelige fra boligene i sone 3.

I flg. kontrollerkjøring fra ansvarlig kontrollrende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 15.07.2007.

Det må bekreftes at sluttokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt. Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.

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.



Plan- og bygningssetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Sentralbord: 02 180 Bankgiro:
Kundesenter: 23 49 10 00 6003 05 58920
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningssetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Kritt Arkitekter AS, v/Peter L'orange
Postboks 6796 St.Olavs plass
0130 OSLO
peter@kritt.no

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200402023-109 Saksbeh: Pål Erik Olsen
Oppgis alltid ved henvendelse

Dato: 20 JUNI 2007
Arkivkode: 531

Byggeplass: DRONNINGENS GATE 15 Eiendom: 207/39/0/0
Tiltakshaver: Linstow Eiendom AS, v/Tore Adresse: Postboks 1594 Vika, 0118 OSLO
Bjørke
Soker: Kritt Arkitekter AS, v/Peter Adresse: Postboks 6796 St.Olavs plass, 0130
L'orange OSLO
Tiltakstype: Kontor-/administrasjonsbygg Tiltaksart: Bruksendring

**MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR DELER AV TILTAKET -
DRONNINGENS GATE 15**

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

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

Brukstillatelsen gjelder for:

følgende deler av tiltaket: **Boliger i sone 4, unntatt leilighet 333.**

I flg. kontrollklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 31.08.2007.

Det må bekreftes at sluttokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.

Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.

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

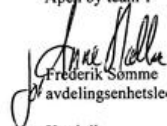
Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Saksnr: 200402023-109

Side 2 av 2

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 byggeprosjekter
Åpen by team 1


Frederik Somme
avdelingsenhetsleder


Pål Erik Olsen
saksbehandler

Kopi til:
Linstow Eiendom AS, v/Tore Bjørke, Postboks 1594 Vika, 0118 OSLO



Plan- og bygningssetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Sentralbord: 02 180 Bankgiro:
Kundesenter: 23 49 10 00 6003.05.58920
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Kritt Arkitekter AS
Postboks 6796 St.Olavs plass
0130 OSLO

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200402023-114 Saksbeh: Lisbeth Nordli
Oppgis alltid ved henvendelse

Dato: 07 SEPT. 2007

Arkivkode: 531

Byggeplass: DRONNINGENS GATE 15 Eiendom: 207/39/0/0
Tiltakshaver: Linstow Eiendom AS, v/Tore Adresse: Postboks 1594 Vika, 0118 OSLO
Bjørke
Søker: Kritt Arkitekter AS, v/Peter Adresse: Postboks 6796 St.Olavs plass, 0130
L'orange OSLO
Tiltakstype: Kontor-/administrasjonsbygg Tiltaksart: Bruksendring

**ANMODNING OM MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR DELER AV
TILTAKET - DRONNINGENS GATE 15**

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

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

Brukstillatelsen gjelder for:

- hele tiltaket.
 følgende deler av tiltaket:

næringsarealer i sone vest, kjeller – 2-etasje (floy mot nabobygg i Kirkegata). Midlertidig brukstillatelse gis tidsbegrenset f.o.m. 07.09.2007 l.o.m. 09.09.2007, for å kunne avvikle messearrangement i lokalen i nevnte periode.

For lokalene kan gis ytterligere brukstillatelse må det innsendes samt arbeidstilsynets samtykke.

I fig. kontrollklæring fra ansvarlig kontrollrende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider (noe generell lyssetting, malingsarbeider, samt komplettering rundt vinduer og ytterdører) skal være utført innen 07.09.2007.

Det må bekreftes at sluttokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt. Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.

Saksnr: 200402023-114

Side 2 av 2

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1

Inger-Lise Hansen
Inger-Lise Hansen
For avdelingsenhetsleder

Lisbeth Nordli
Lisbeth Nordli
saksbehandler



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Sentralbord: 02 180 Bankgiro:
Kundesenter: 23 49 10 00 6003.05.58920
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOP1

Kritt Arkitekter AS, v/Peter L'orange
Postboks 6796 St.Olavs plass
0130 OSLO

Saksnr: 200402023-117

Side 2 av 2

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200402023-117 Saksbeh: Lisbeth Nordli
Opppgis alltid ved heenvendelse

Dato: 06 NOV. 2007
Arkivkode: 531

Byggeplass: DRONNINGENS GATE 15 Eiendom: 207/39/0/0
Tiltakshaver: Linstow Eiendom AS, v/Tore Adresse: Postboks 1594 Vika, 0118 OSLO
Bjørke
Søker: Kritt Arkitekter AS, v/Peter Adresse: Postboks 6796 St.Olavs plass, 0130
L'orange OSLO
Tiltakstype: Kontor-/administrasjonsbygg Tiltaksart: Bruksendring

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1

Frederik Samme
avdelingsleder

Lisbeth Nordli
Lisbeth Nordli
saksbehandler

**MIDLERTIDIG BRUKSTILLTELSE FOR DELER AV TILTAKET -
DRONNINGENS GATE 15**

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

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

Brukstillatelsen gjelder for:

- hele tiltaket.
 følgende deler av tiltaket:

næringsarealer i sone vest, kjeller – 2. etasje (fløy mot nabobygg i Kirkegata).

I flg. kontrollklæring fra ansvarlig kontrollende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen mars 2008.

Det må bekreftes at sluttokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.
Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.

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

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



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Kritt Arkitekter AS, v/Peter L'orange
Postboks 6796 St.Olavs plass
0130 OSLO

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200402023-134 Saksbeh: Lisbeth Nordli
Oppgitt alltid ved henvendelse

Dato: 28 JAN. 2008

Arkivkode: 531

Byggeplass: DRONNINGENS GATE 15 Eiendom: 207/39/0/0
Tiltakshaver: Linstow Eiendom AS, v/Tore Adresse: Postboks 1594 Vika, 0118 OSLO
Bjørke
Søker: Kritt Arkitekter AS, v/Peter Adresse: Postboks 6796 St.Olavs plass, 0130
L'orange OSLO
Tiltakstype: Kontor-/administrasjonsbygg Tiltaksart: Bruksendring

**MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR DELER AV TILTAKET -
DRONNINGENS GATE 15**

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

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

Brukstillatelsen gjelder for:

- hele tiltaket.
 følgende deler av tiltaket:

Næringsarealer i 2. etasje: appartementsleiligheter og driftslokaler/personalrom for næring øst.

I flg. kontrollklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 04.07.2008.

Det må bekreftes at sluttokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.
Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.

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

Saksnr: 200402023-134

Side 2 av 2

Med 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 byggeprosjekter
Åpen by team 1


Lisbeth Nordli
avdelingsenhetsleder


Pål Erik Olsen
sidemannskontroll

Kopi til:
Linstow Eiendom AS, v/Tore Bjørke, Postboks 1594 Vika, 0118 OSLO



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1
Internett:
www.pbc.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningssetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Kritt Arkitekter AS, v/Peter L'orange
Postboks 6796 St.Olavs plass
0130 OSLO

Dato: 15 FEB. 2008

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200402023-142 Saksbeh: Lisbeth Nordli
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggepass: DRONNINGENS GATE 15 Eiendom: 207/39/0/0
Tiltakshaver: Linstow Eiendom AS, v/Tore Adresse: Postboks 1594 Vika, 0118 OSLO
Bjørke
Søker: Kritt Arkitekter AS, v/Peter Adresse: Postboks 6796 St.Olavs plass, 0130
L'orange OSLO
Tiltakstype: Kontor-/administrasjonsbygg Tiltaksart: Bruksendring

**MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR DELER AV TILTAKET -
DRONNINGENS GATE 15**

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

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

Brukstillatelsen gjelder for:

- hele tiltaket.
 følgende deler av tiltaket:

Næringsareal øst, dvs. lokaler for forretning og frisør i 1. etasje mot Prinsens gate, akse A-D / 9-12 og A-D / 16-19.

I flg. kontrollklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 04.07.2008.

Det må bekreftes at sluttokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.
Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.

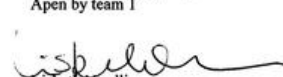
Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Saksnr: 200402023-142

Side 2 av 2

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 byggeprosjekter
Åpen by team 1


Lisbeth Nordli
avdelingsenhetsleder


Inger Jul Hansen
sidemannskontroll

Kopi til:
Linstow Eiendom AS, v/Tore Bjørke, Postboks 1594 Vika, 0118 OSLO



Plan- og bygningssetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningssetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Kritt Arkitekter AS, v/Peter L'orange
Postboks 6796 St.Olavs plass
0130 OSLO

Dato: 17 MARS 2008

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200402023-144 Saksbeh: Lisbeth Nordli
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass: DRONNINGENS GATE 15 Eiendom: 207/39/0/0
Tiltakshaver: Linstow Eiendom AS, v/Tore Bjerke Adresse: Postboks 1594 Vika, 0118 OSLO
Søker: Kritt Arkitekter AS, v/Peter L'orange Adresse: Postboks 6796 St.Olavs plass, 0130 OSLO
Tiltakstype: Kontor-/administrasjonsbygg Tiltaksart: Bruksendring

**MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR DELER AV TILTAKET -
DRONNINGENS GATE 15**

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

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

Brukstillatelsen gjelder for:

- hele tiltaket.
 følgende deler av tiltaket:

Resterende arealer i sone øst f.o.m. kjeller l.o.m. 2. etasje, med unntak av akse D-K/20-21 i 1. etasje, og akse D-P/17-21 i kjeller.

I fig. kontrollerkjøring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 04.07.2008..

Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt. Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.

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

Saksnr: 200402023-144

Side 2 av 2

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 byggeprosjekter
Enhet for Bolig Vest

Anne Toril Halse
Fung. enhetsleder

Lisbeth Nordli
saksbehandler

Kopi til:
Linstow Eiendom AS, v/Tore Bjerke, Postboks 1594 Vika, 0118 OSLO



Plan- og bygningssetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Vest
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003 05 58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Kritt Arkitekter AS, v/Peter L'orange
Postboks 6796 St.Olavs plass
0130 OSLO

Saksnr: 200402023-145

Side 2 av 2

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200402023-145 Saksbeh: Lisbeth Nordli
Oppgitt alltid ved henvendelse

Dato: 19 MAI 2008

Arkivkode: 531

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Vest

Anne Toril Halse
Fung.enhetsleder

Lisbeth Nordli
saksbehandler

Byggeplass: DRONNINGENS GATE 15 Eiendom: 207/39/0/0
Tiltakshaver: Linstow Eiendom AS, v/Tore Adresse: Postboks 1594 Vika, 0118 OSLO
Bjørke
Søker: Kritt Arkitekter AS, v/Peter Adresse: Postboks 6796 St.Olavs plass, 0130
L'orange OSLO
Tiltakstype: Kontor-/administrasjonsbygg Tiltaksart: Bruksendring

**MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR DELER AV TILTAKET -
DRONNINGENS GATE 15**

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

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

Brukstillatelsen gjelder for:

- hele tiltaket.
 følgende deler av tiltaket: *Utomhusarealer i alle etasjer*

I flg. kontrollklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 04.07.2008.

Det må bekreftes at sluttokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.
Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.

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.

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 byggeprosjekter
Enhet for Bolig Vest
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Sentralbord: 02 180 Bankgiro:
Kundesenter: 23 49 10 00 6003.05.58920
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@ Organisasjonsnummer:
pbe.oslo.kommune.no 971 040 823 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningssetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Saksnr: 200402023-146

Side 2 av 2

Kritt Arkitekter AS, v/Peter L'orange
Postboks 6796 St.Olavss plass
0130 OSLO

Dato: 19 MAI 2008

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200402023-146 Saksbeh: Lisbeth Nordli
Oppgitt alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass:	DRONNINGENS GATE 15	Eiendom:	207/39/0/0
Tiltakshaver:	Linstow Eiendom AS, v/Tore Bjørke	Adresse:	Postboks 1594 Vika, 0118 OSLO
Søker:	Kritt Arkitekter AS, v/Peter L'orange	Adresse:	Postboks 6796 St.Olavss plass, 0130 OSLO
Tiltakstype:	Kontor-/administrasjonsbygg	Tiltaksart:	Bruksendring

**MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR DELER AV TILTAKET -
DRONNINGENS GATE 15**

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

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

Brukstillatelsen gjelder for:

- hele tiltaket.
 følgende deler av tiltaket: *leilighet 333*

I fig. kontrollklæring fra ansvarlig kontrollrende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 04.07.2008.

Det må bekreftes at sluttokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.
Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.

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.

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 byggeprosjekter
Enhet for Bolig Vest

Anne Toril Halse
Fung.enhetsleder

Lisbeth Nordli
saksbehandler

Kopi til:
Linstow Eiendom AS, v/Tore Bjørke, Postboks 1594 Vika, 0118 OSLO



Plan- og bygningssetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Vest
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

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

Sentralbord: 02 180 Bankgiro:
Kundesenter: 23 49 10 00 6003.05.58920
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningssetaten

Kritt Arkitekter AS, v/Peter L'orange
Postboks 6796 St.Olavs plass
0130 OSLO

Dato: 12012010

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200402023-176 Saksbeh: Øyvind Guttormsen
Oppgis alltid ved henvendelse Arkivkode: 531

Byggeplass: DRONNINGENS GATE 15 Eiendom: 207/39/0/0
Tiltakshaver: Dronningens gate 15 Eiendom AS c/oSøylen Eiendom AS Adresse: Drammensveien 49, 0271 OSLO
Søker: Kritt Arkitekter AS, v/Peter L'orange Adresse: Postboks 6796 St.Olavs plass, 0130 OSLO
Tiltakstype: Kontor-/administrasjonsbygg Tiltaksart: Bruksendring

BRUKSTILLATELSE - DRONNINGENS GATE 15

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

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

Brukstillatelsen gjelder for følgende deler av tiltaket: Næringsdel øst, trimlokaler i underetasje.

I fig. kontrollklæring fra ansvarlig kontrollrende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.04.2009.

Det må bekreftes at sluttokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt. Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling, der slik er krevd.

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

*Øyvind Guttormsen - Saksbehandler
Marianne Kaperdal - Enhetsleder*



Plan- og bygningssetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



Saksnr: 200402023-176

Side 2 av 2

Kopi til: Dronningens gate 15 Eiendom AS c/oSøylen Eiendom AS, Drammensveien 49, 0271 OSLO

1687
17

391.14/14

707 - 702
174 - 15

cf. 392.14 Byggetraktat
94.15 Vokningsakt
Park. Vard
W.C. m. v. d. T.

Expeditions-Dokument

angaaende *posthus.*

pan Matr.-No. *1/3 Dronningens pl. 2/10 Jernens pl. 3/10 Toldbod pl.*

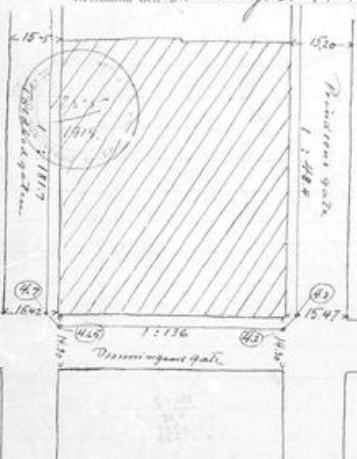
Indlevret *29^{de} August 1914* Attesteret *16/9-1925*

Oversendes Hr. Opmaalingsschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No.

Grænser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, ~~om Vand~~

~~Kindbænk~~ til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser *og 2^{de} smedkøbstammer*

Kristiania den *31^{de} August 1914* *W. C. Amborg*



*Grundens væg skal være
uden indre og ydre væg.
Gadebredden og højdefor-
hold fremgaa af kortsit.
skitse. Højdetalene er
hæftet til kortsitene. For-
budsreguleringen kommer
to om høire. De regulerede
profiler og den væg fra
de nيرانende. Der er ogsaa
sides itale hæftet vægges
bestemmelser om vej opaa
høirene.
De tidligere dispositioner
fra § 7 og § 62
Kristiania 9 Sept. 1914
*Galmar Solberg, Afd. post.**



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Kritt arkitekter AS
Postboks 6796 St.Olavs plass
0130 OSLO

Dato: 03.06.2011

Deres ref:	Vår ref (saknr): 201102949-7 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbeh: Øyvind Guttormsen	Arkivkode: 531
Byggeplass:	DRONNINGENS GATE 15	Eiendom:	207/39/0/0
Tiltakshaver:	Dronningens Gate 15 Eiendom AS	Adresse:	c/o Søylen eiendom AS, Drammensveien 49, 0271 OSLO
Søker:	Kritt arkitekter AS	Adresse:	Postboks 6796 St.Olavs plass, 0130 OSLO
Tiltakstype:	Restauranter/kafé/bar	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - DRONNINGENS GATE 15

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 27.05.2011.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Pålegget om ferdigstillelse av 03.05.2011 er med dette oppfylt.

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 03.06.2011 av:

*Øyvind Guttormsen - Saksbehandler
Per Arne Horne - Enhetsleder*

Kopi til: Dronningens Gate 15 Eiendom AS, c/o Søylen eiendom AS, Drammensveien 49, 0271 OSLO



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Valits 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

Bankgrø: 6003 05 58920
Org nr.: 971 040 823 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningssetaten

Notat

Til: _____ Dato: 10-07-2015
 Fra: _____
 Saksbehandler: Ramadan Sulejman _____ Saksnr: 200402023 – 190

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE

Dronningens gate 15

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Arsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
X	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

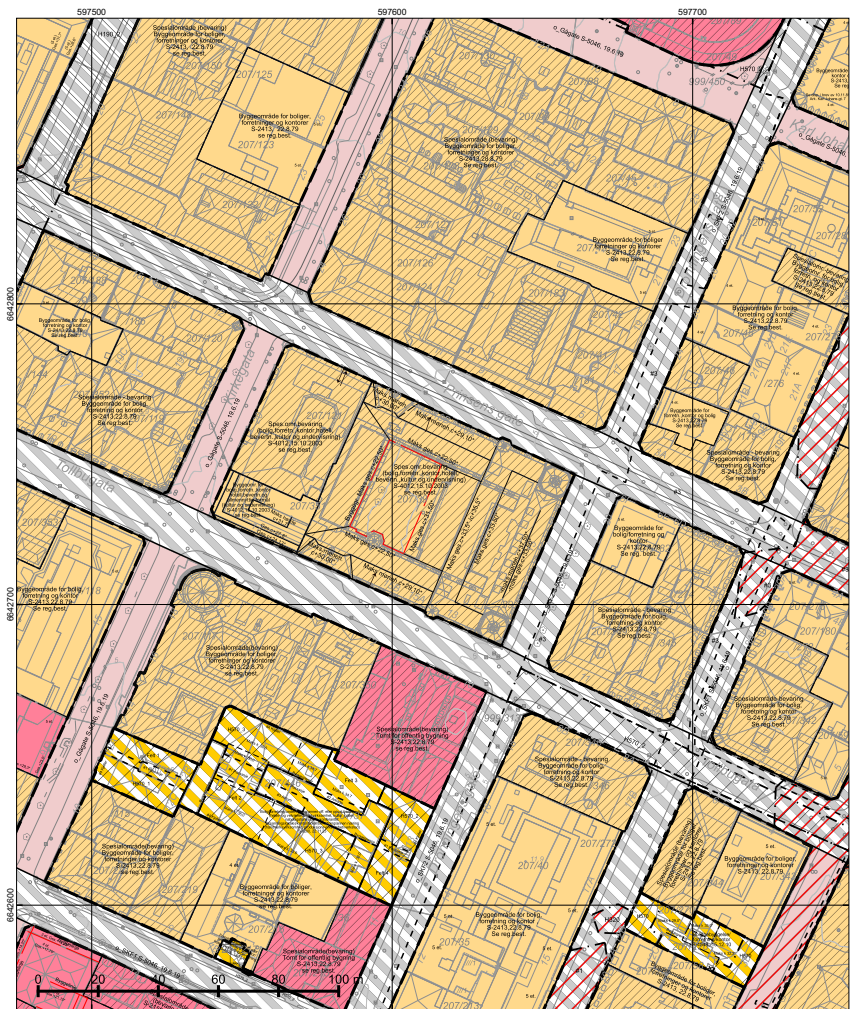
Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.



Plan- og bygningssetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 1315.01 01357
 Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
 Telefaks: 23 49 10 01
 E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

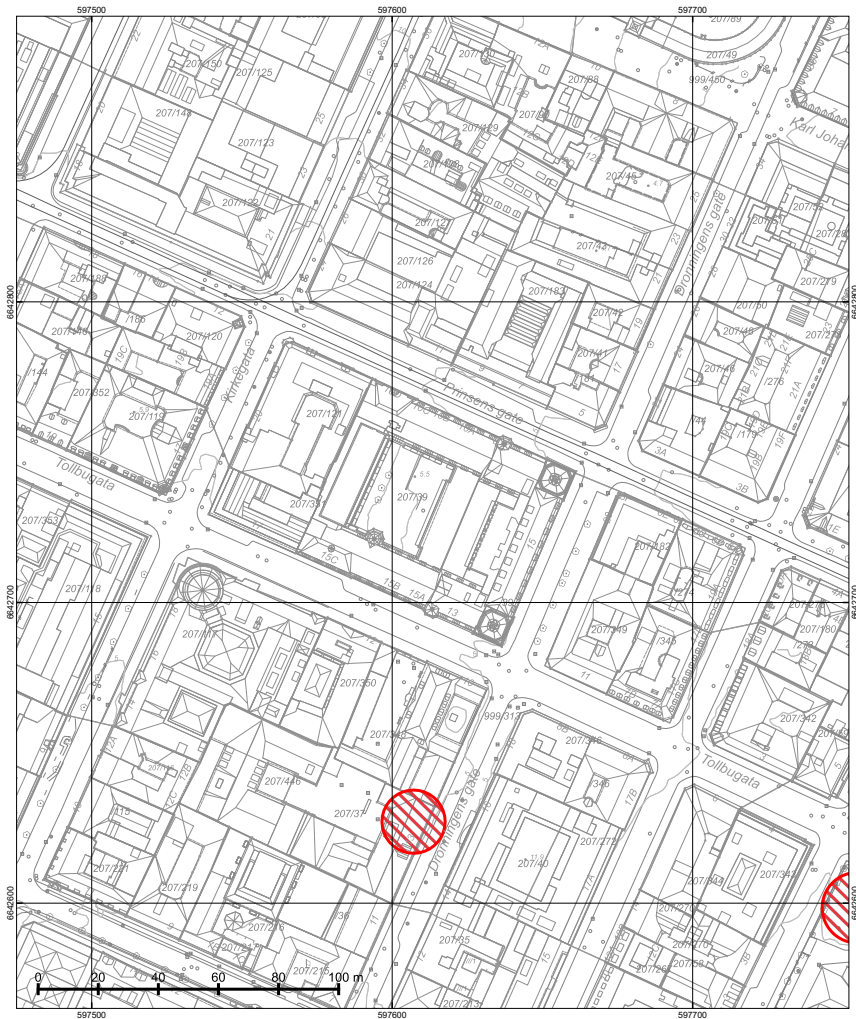


*regulert kotehøyde med Oslo lokalt som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

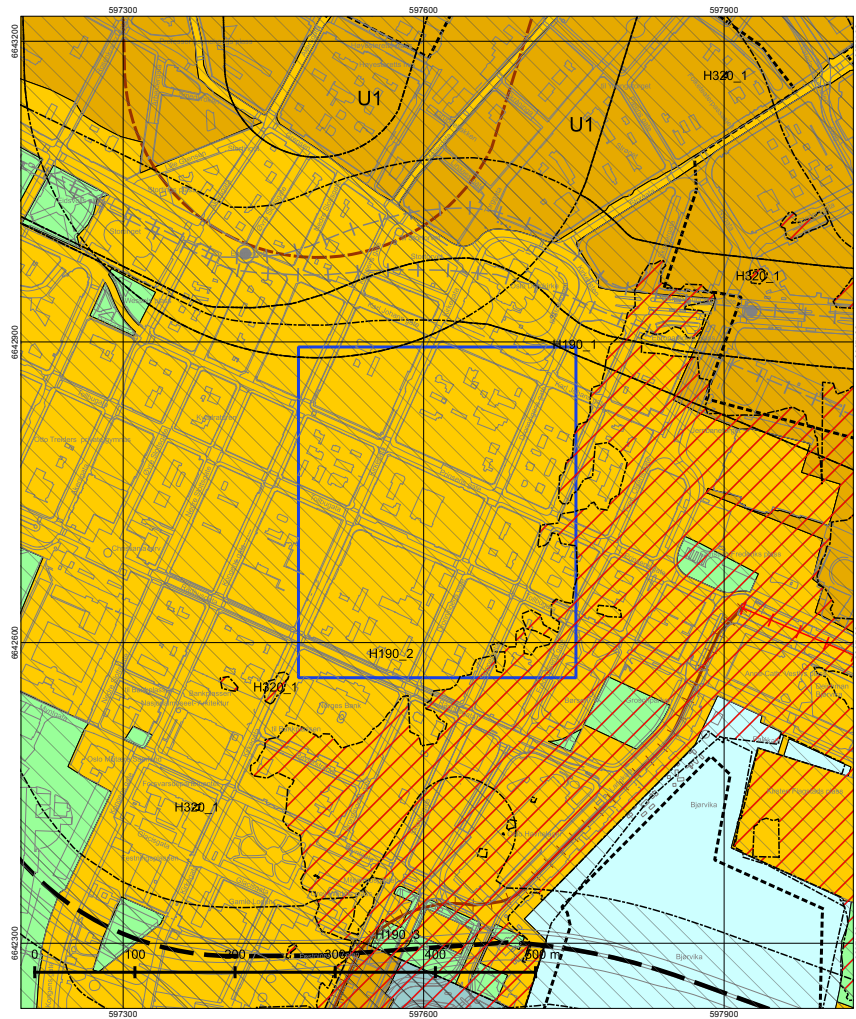
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 140 - Bolig/forr./kontor
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 1800 - Kombintert bebyggelse og anleggsformål
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2800 - Kombinerne formål for anlegg/traseer
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 665 - Spesialområde bevaring offentlig
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpBåndleggingSone
- RpBåndleggingGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RpFareSone
- RpFareGrense
- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrænsning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrænse
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- RpRegulertHøyde
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygningens avgrensning i beb. plan
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet

 Oslo	Reguleringskart	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringskartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnryk.
Dato: 27.03.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvivalens 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32	- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunediplaner: KDP-17 - Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak	Se tegnforklaring på eget ark
Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	PlottID/Best.nr.: 140360/ 86508611 Adresse: PRINSENS GATE 8 Gnr/Bnr: 207/39	Deres ref.: 41464/ MS@MSNOP Kommentar:



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

<p>Oslo</p> <p>Dato: 27.03.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvivalens 1m Koordinat system: EUREF89 - UTM zone 32 Høyde referanser - Reguleringsplan: Se reg. best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<p>Naturangfold</p>		<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>- Skraverte felt markerer områder hvor det er registrert naturangfold (rod) eller fremmede skadelige organismer (sort).</p> <p>- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>	<p>PlottID/Best.nr: 140360/ 86508611</p> <p>Adresse: PRINSENS GATE 8</p> <p>Gnr/Bnr: 207/39</p>	

<p>Oslo</p> <p>Dato: 27.03.2025 Målestokk 1:3000 Koordinat system: EUREF89 - UTM zone 32 PlottID/Best.nr: 140360/86508611 Deres ref.: 41464/ MS@MSNOP</p>	<p>Kommuneplanen 2015–2030</p>		
	<p>Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262</p> <p>Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://ov2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan</p> <p>Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.</p> <p>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.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark.</p>		

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 - Elvefom
			H390 - Deponi



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Marthe Skabo

Deres ref: Bestillingen: 86508611 41464 MS@MKNOP
Vår ref (Saksnr):
Dato: 28.03.2025
Saksbehandler: Siraj, Tariq

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.207 BNR. 39

Vi viser til bestilling av 20250327 for PRINSENS GATE 8.

GNR. 207 BNR. 39

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 09.02.1918.

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

4897 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Vi gjør oppmerksom på at eiendommen har grenser som er usikre. Det vil derfor kunne være uoverensstemmelse mellom arealet målt i kartet og arealet oppgitt i arealbekreftelsen.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

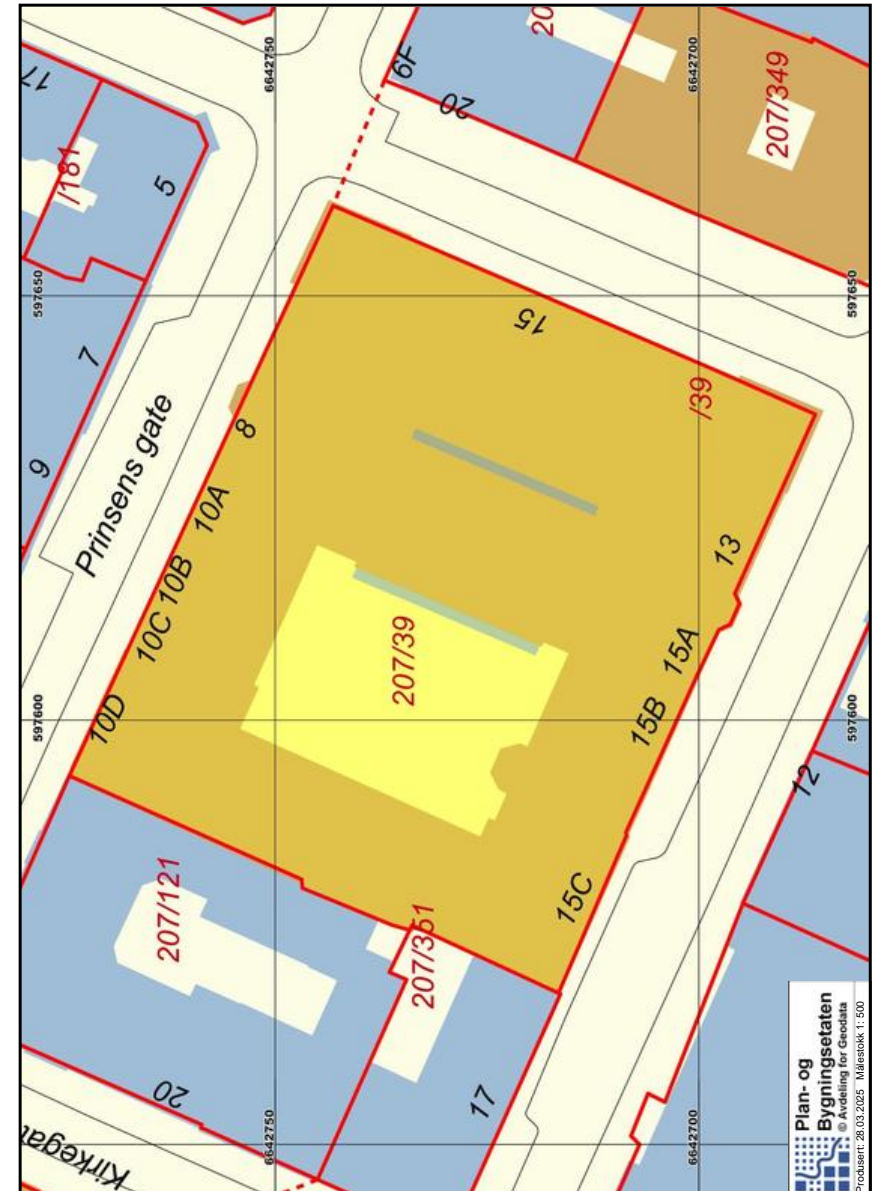


Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
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





S-4012

Reguleringsplan for Posthuskvartalet med Dronningens gt.15, Kirkegata 20 og Tollbugata 17 gnr.207 bnr.39,121 og 351

Vedtaksdato: 15.10.2003

Vedtatt av: Bystyret, egenerkjennning

Vedtaksdokumenter: [200112077](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200112077

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR POSTHUSKVARTALET: DRONNINGENS GATE 15, KIRKEGATA 20 og TOLLBUGATA 17

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket IIP 00224 datert 15.07.2002, revidert 28.03.2003.

§ 2. Formål

Området reguleres til:

- byggeområde: bolig, forretning, kontor, hotell, bevertning, allmenntilgjengelig formål (kultur, undervisning)
- spesialområde: bevaring (bolig, forretning, kontor, hotell, bevertning, kultur, undervisning)

§ 3. Generelle bestemmelser

3.1 Grad av utnyttning for planområdet

Tillatt bruksareal for planområdet skal ikke overstige T-BRA = 37 000 m².

3.2 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan. Planen skal vise opparbeidet gårdsrom med avkjørsler, atkomst til parkering under bakken og oppholdsarealer. Gårdsrommet skal ha allmenn tilgjengelighet og skal være attraktivt i forhold til regulert bruk. Utomhusplanen skal være godkjent samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan før ferdigattest gis.

§ 4. Byggeområde for bolig, forretning, kontor, hotell, bevertning, allmenntilgjengelig formål

4.1 Grad av utnyttning for byggeområdet

Tillatt bruksareal påbygg/tilbygg mot gårdsrom skal ikke overstige T-BRA = 3 500 m². Bruksareal under terreng regnes ikke med i T-BRA.

4.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de på planen viste byggegrensener og maksimum høyder. Utover sone på kart merket maksimum gesims cote 31,50, kan takterrasse godkjennes utkraet over gårdsrom med inntil 20 % av sonens areal. I sone på kart merket maksimum gesims cote 33,50/35,50 kan inntil 30 % av sonens areal godkjennes med maks gesims cote 35,50 for nødvendige takoppbygg vedrørende heiser, trapper, ventilasjon og rekkverk.

4.3 Utforming

Ved påbygg/tilbygg skal det legges vekt på å synliggjøre nye tiltak ved formmessig nytolkning tilpasset eksisterende bebyggelse. Helhetsplan for skilt, reklame, eventuell fasadebelysning samt eventuelle tekniske innretninger skal vedlegges søknad om rammetillatelse.

4.4 Parkering og varelevering

Parkering for bil og sykkel skal anordnes i garasjeanlegg under gårdsrom eller sikres på annen eiendom gjennom tinglyst erklæring etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo. Parkering for bil skal anordnes etter normens laveste kravsnivå. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal utformes for bevegelseshemmede. Varelevering gjennomføres fra gårdsrom og offentlig gate.

4.5 Avkjørsel

Eiendommene skal ha avkjørsel som vist med piler på plankartet.

§ 5. Spesialområde bevaring

5.1 Generelt

Med unntak av spesielle bestemmelser i denne plans §§ 4 og 5.2 tillates bebyggelsen ombygd eller utbedret kun under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til det opprinnelige utseendet. Ved restaurering og/eller reparasjon av eksisterende bygninger og anlegg skal de opprinnelige materialer søkes bevart i sin sammenheng. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares.

5.2 Dronningens gate 15

Tiltak kan gjennomføres for etablering av høyere vindus- og dørfelt, tilpasset ny bruk. I 1. etasje mot gate kan opprinnelige vinduer tillates utvidet innenfor eksisterende nisjeåpning ned til gatenivå etter følgende prinsipp:

S-4012

- Inntil fem vinduer i fasadens midtfelt mot Dronningens gate kan utvides i symmetrisk mønster i forhold til fasaden. Begrenset til område ca. over samme felt, kan det etableres baldakin i lett konstruksjon og transparente materialer, med utkraging inntil 3,0 meter.

- Av fire store, spesielle vindus-/dørfelt nærmest Tollbugata 17 skal de ytterste vinduene, et på hver side, beholdes uforandret.

- Minimum et av de typiske vinduene mot hver av gatene Tollbugata og Prinsens gate skal beholdes uforandret.

Vinduer i 1. og 2.etasje mot gården kan utvides etter samme prinsipp med representative opprinnelige vinduer uendret.

§ 6. *De enkelte byggeformål*

6.1 Bolig

For Kirkegata 20 og Tollbugata 17 tillates boliger fra 2.etasje. For Dronningens gate 15 tillates boliger fra 3.etasje. Mellom 1. og 3.etasje tillates det, ved boligetablering i Dronningens gate 15, kun kontor, hotell samt fellesareal for boligene.


1- roms leiligheter skal ha et areal på minimum 30 m² BRA.

Det skal i tillegg avsettes minimum 10 m² BRA for hver av 1-roms og minimum 5 m² BRA for hver av 2-roms leilighetene til fellesareal for boligene. Alle leiligheter skal ha minimum fransk balkong eller tilgang til felles takterrasse. Samlet utomhusareal skal utgjøre minimum 15 m² pr. leilighet.

Ved behandling av søknad om rammetillatelse, kan kommunen gjøre unntak fra ovennevnte arealkrav, dersom kompensatoriske kvaliteter for boligene anses oppfylt ved lavere andel fellesareal og utomhusareal enn fastsatt over.

6.2 Forretning/bevertning/publikumsrettede funksjoner

Det skal innpasses forretning/bevertning/publikumsrettede funksjoner i 1.etasje mot gate. Forretning tillates kun i under- og 1.etasje. Den enkelte forretning skal ikke overstige T-BRA = 1500 m².



Nordvik

Kontaktinformasjon

— Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO

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

nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen

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.

22049898



Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på storebrand.no/nordvik



Boligkjøperpakke – Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og HELP har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt
for Nordviks
kunder

Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **HELP** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**



Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.



Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.



Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmedler 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 Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**



HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen

detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.

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

6. GARDEROBESKAP

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

7. KJØKKENINNREDNING

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

8. MARKISER, PERSIENNER

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

9. AVTREKKSIVIFTER

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

10. SENTRALSTØVSUGER

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER.

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

stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE

medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER

slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange,

medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL

medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG

med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER

til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,

feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLE

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.

— Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer ingen angreerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
 2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
 3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
 4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
- Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

Bud mottat: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Prinsens gate 8 0152 OSLO

Betegnelse: Gnr 207, bnr 39, snr 157 (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: _____

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: _____

 Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

