

Rubina Ranas gate 12



Velkommen til

Rubina Ranas gate 12



Salgsoppgaven produsert 24. august 2025

TEATERPLASSEN

Utrolig arealeffektiv og lys 3-roms hjørneleilighet med vestvendt balkong på 6 kvm. V.vann og oppvarming inkl.

Prisantydning	5 200 000,-
Omkostninger	131 350,-
Totalpris	5 331 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 558,-
BRA-i	50 kvm
Totalt BRA	58 kvm
Soverom	2
Etasje	5

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2007

Ansvarlig megler	Vilde Nadden
Telefon	938 55 940
E-post	v.nadden@nordvikbolig.no







Kort fortalt

RUBINA RANAS GATE 12
Presentert av Vilde Nadden

Er du på utkikk etter en sentrumsnær leilighet hvor du kan flytte rett inn? Da kan denne leiligheten være noe for deg.

Dette er en utrolig praktisk og lys hjørneleilighet beliggende i de populære Grønlandskvartalene med heis og balkong. Leiligheten har en arealeffektiv planløsning og består av gang, to soverom stue med åpen kjøkkenløsning og bad. Det er nyslipt parkett i alle oppholdsrom, samt lyse og tidsriktige farger på veggene. Romslig bad fra byggeår og tidløst kjøkken.

- Internett, varmtvann og fyring er inkludert i felleskostnadene
- Stor, vestvendt balkong på hele 6 kvm
- Hjørneleilighet med mange vindusflater
- Svært arealeffektiv planløsning
- To kjellerbod på totalt 8 kvm
- Mulig med rask overtakelse
- Alle vinduer mot bilfri gate

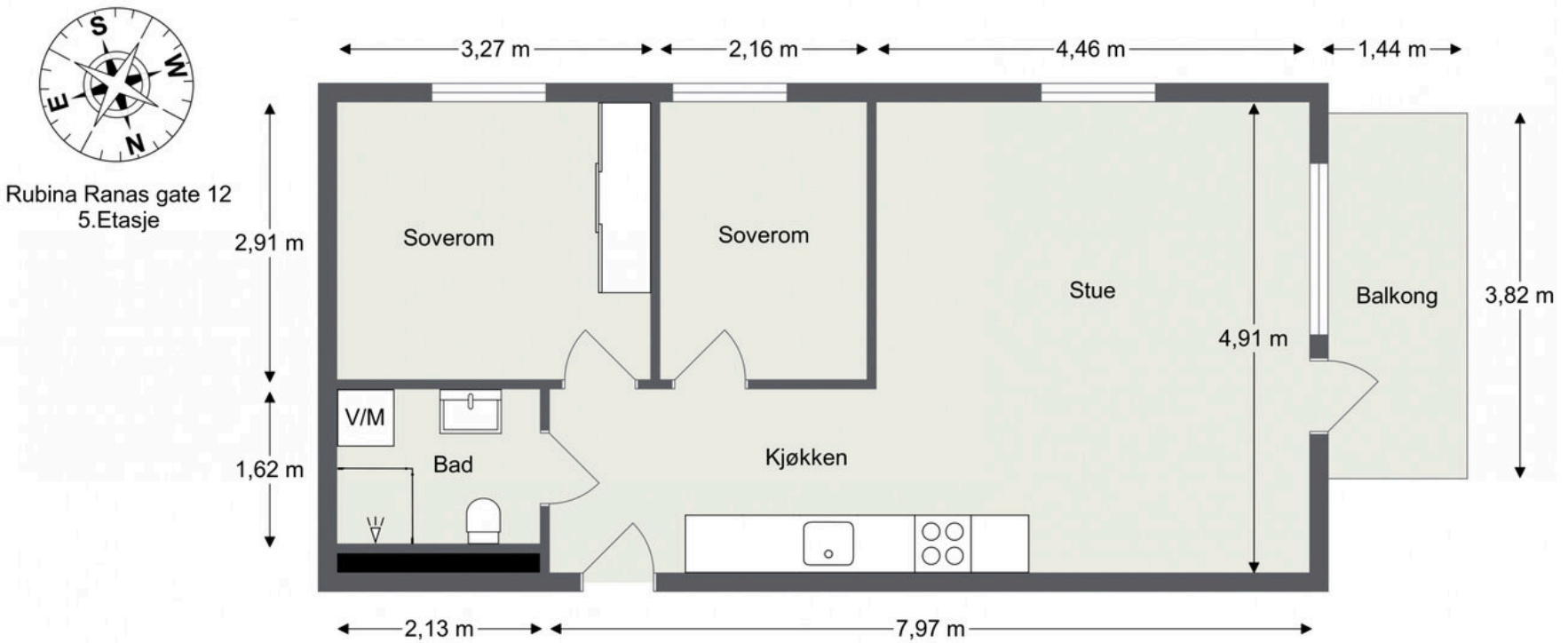
Arealer og innhold

BRA-i:	50 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	58 kvm
TBA:	6 kvm

Beskrivelse

Leilighet
5. etasje:
BRA-i: 50 kvm. Stue, kjøkken, bad, gang og to soverom.
Total BRA: 50 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkong.

1. etasje:
BRA-e: 8 kvm. To kjellerboder - En på 5,1 kvm og en på 3,1 kvm.
Total BRA: 8 kvm.



Forklaring av bilde/rommet































Informasjon

Rubina Ranas gate 12

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0194/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Rubina Ranas gate 12, 0190 OSLO
Gnr 230, bnr 460, snr 35 i Oslo kommune

Selgere
Marthe Lie
Magnus Syversen

Kjøpesum og omkostninger
5 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
130 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
131 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
144 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 331 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 344 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2007

Etasje
5

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 50 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 58 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:
Leilighet
5. etasje:
BRA-i: 50 kvm. Stue, kjøkken, bad, gang og to soverom.
Total BRA: 50 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkong.

1. etasje:
BRA-e: 8 kvm. To kjellerboder - En på 5,1 kvm og en på 3,1 kvm.
Total BRA: 8 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 5. etasje og består av gang, to soverom, stue med åpen kjøkkenløsning og bad. Utgang fra stuen til en herlig balkong på 6 kvm. I tillegg disponerer leiligheten to kjellerboder på totalt 8 kvm gulvareal.

Enkel tilgang til indre gårdsrom med gressplen, beplanting og diverse utemøbler.

Standard

Boligblokk fra 2007, seksjonerte leiligheter i 8 etasjer over kjelleretasje. Boligen ligger i 5. etasje merket med H0502.

ENTRÉ
Yttergang med parkett på gulv, nymalte flater (2025) og plass til både garderobeskap og skohylle. Praktisk adkomst med heis direkte fra gateplan og kjeller.

STUE
Leiligheten har en lys og romslig hjørnestue med åpen løsning som gir rom for både sofakrok, spiseplass og hverdagsliv. Store vindusflater slipper inn et generøst lysinnslipp og forsterker romfølelsen. Fra stuen har du direkte utgang til vestvendt balkong – perfekt for morgenkaffe, kveldsro eller små sammenkomster.

BALKONG
Vestvendt og romslig balkong på 6 kvm med god plass til sittegruppe eller små grønne prosjekter. Her får et naturlig ekstra oppholdsrom store deler av året.

KJØKKEN
Tidløs kjøkkeninnredning fra byggeår. Hvitevarer medfølger. Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, flislagt backsplash og slette skapfronter. Integrerte hvitevarer og frittstående oppvaskmaskin. Ventilator med kontinuerlig avtrekk via en felles vifte(villavent). Enkel kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via kobberrør og rør-i-rør. Komfyrvakt og waterguard er ikke montert. Kjøkkenet har diverse bruksslitasje.

SOVEROM I
Lyst og innbydende soverom med plass til dobbeltseng og garderobeskap som medfølger. Nymalte flater (2025) og nyslipt parkett på gulv. God avstand til stuen gir en stille sone for søvn og hvile.

SOVEROM II
Soverom II har også plass til seng, skap, nattbord og skrivebord. Stort vindu som slipper inn godt med lys. Vegger malt i 2025, samt slipt parkett på gulv. Det mangler en gulvlist der det tidligere har stått et skap.

BAD
Flislagt bad fra 2007 med dusjhjørne, vegghengt WC, servant med underskap, speil og opplegg for vaskemaskin (medfølger).

EKSTERNE BODER
I tillegg har man tilgang til to praktiske boder - En på ca. 5 kvm og en på ca. 3 kvm.

Parkering

Sameiet har ingen parkeringsplasser og beboere som ønsker parkeringsplass henvises til det underjordiske garasjeanlegget under Teaterkvartalet.

Det er også leiebiltjeneste (HYRE) tilgjengelig i garasjeanlegget.

Ellers er det beboerparkering i gaten etter gjeldende bestemmelser. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.
Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/?fasade/?vinduer/?garasje, og/eller er det synlige skader? Svar: Ja. Beskriv: Vindu på soverom skal repareres / byttes. Dette bekostes av styret, og er i prosess. Vil forhåpentligvis ferdigstilles før salg.

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. Ja. Beskriv: Styret informerte om at det hadde blitt registrert insekter i et av bodområdene (gjaldt ikke vårt område) og varslet tiltak.

Boligen selges med boligselgerforsikring.

Selger har aldri selv bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Bygningssakkyndig

Ole Hermann Krefting

Byggemåte

OM BYGGEMETODEN:
- Boligblokk over 8 etasjer + kjeller/garasje.
-Støpt såle, antatt fundamentert til fast fjell og komprimerte masser.
-Grunnmur av betong.
- Bærende elementer av betong og stål.
- Etasjeskillere av prefabrikkerte betongelementer.
- Fasaden er i hovedsak pusset og malt.
- Taket er tilnærmet flatt og antatt tekket med sveisepapp.
- Vinduer med 2-lags glass fra 2006.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leilighetens overflater ble malt opp i 2025, samt at parketten ble slipt ned.

Vinduet på det minste soverommet har tildels store skader i karmen og har råteskader (NB - Dette skiftes i regi av sameiet). Enkelte av de øvrige vinduene i stuen subber mot karm og trenger vedlikehold. Badet er originalt fra 2007 og har bemerkninger på blant annet slitasje på overflatene. For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

ANNET:
Takhøyde, målt i stuen: 2,47 m.
Port-telefon.
Automatiske sikringer.
Stoppekraner er montert på badet.
Felles varmtvann.
Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av radiatorer.
Varmekabler på badet.
Røykvarsler er montert.
Brannslukningsapparat er utplassert.
Heis.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: Malte slette overflater. Flislagte vegger på badet.
Tak: Malte slette overflater. Systemhimling på badet.
Gulv: 3-stavs parkett. Flislagt gulv på badet.

Følgende har fått tilstandsgrad 2:
- Bad: Overflate vegger og himling: Generell bruksslitasje forekommer og må forventes da badet er brukt og med tildels høy alder. Servantskapet har fuktskader på begge vangene, samt krakeleringer i servantskålen. Fuktskader på dørlistene rundt baderomsdøren og på dørbladet. Det forekommer eldre skruehull i våtsonen til dusjen og disse hullene er ikke tettet med silikon eller tilsvarende. Dette medfører at membranen er brutt på disse punktene.
- Bad: Overflate gulv: Det ble observert enkelte hakk/avskallinger i flisene. Sementfugene rundt slukristen har begynt å sprekke opp/flasse av. Høydedifferansen mellom slukristen og overkant flis ved dørterskelen ble målt til 30 mm, men det er ukjent om membranen er ført opp til overkant flis. Utførelsen må dokumenteres for å være iht krav. Fallforholdet på gulvet ble i stor grad målt til 1:50, men det forekommer området rundt sluket(fra sluket og ut mot midten av gulvet) hvor fallforholdet er slakere og tilnærmet flatt. Fallet er dermed ikke iht kravene i TEK-97. Fallforholdet skal være 1:50 i en omkrets på 80 cm fra sluket.
- Bad: Membran, tettesjiktet og sluk: Membranen har passert minimum forventet levetid. Det anbefales at det vurderes tiltak for å begrense belastningen på membranen, som f eks å montere et dusjkabinett eller dusjkar. Membranen var ikke synlig i sluket og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse. Dette medfører at membranen kan ikke konstateres visuelt eller ved bruk av dokumentasjon.
- Kjøkken: Fuktskade på dekksiden av kjøleskapet, samt skjolder og svellinger i skapstammen til kjøkkenvasken.
Skader på sokkellisten. Platetoppen har en langsgående sprekk, samt avskalling langs kanten. Innredningen og skuffer må vedlikeholdes og justeres.
- WC og innvendige vann- og avløpsrør: Fordelerstammene er ikke tilstrekkelig merket og mangler en kursbetegnelse. Endetettingene rundt vannrørene under kjøkkenvasken er ikke tilstrekkelig festet og dette kan medføre at hvis det oppstår en lekkasje på denne kursen, så kan lekkasjevannet renne ut på kjøkken og ikke på badet som tiltenkt. Rustdannelse ble observert på stoppekranen til kaldtvannet, dette kan forkorte den forventede levetiden til stoppekranen. Det ble ikke observert en drensspalte under toalettskålen og det er ukjent hvordan lekkasjevann håndteres. Dokumentasjon på en godkjent løsning må fremvises. Dokumentasjon på anlegget generelt foreligger ikke.

Følgende har fått tilstandsgrad 3:
-Vinduer og ytterdører: Vinduet på det minste soverommet har store skader og kan ikke lukkes. Råte har oppstått i bunnstykket, samt at karmene generelt har store skader. Utskiftning av hele vinduet er nødvendig for å kunne bruke vinduet normalt. Justering av enkelte vinduer i stuen anbefales da de subber mot karmen. Prisestimatet inkluderer kun utskiftning av et soveromsvindu. Hjemmelshaver opplyser: "Vindu på soverom skal repareres / byttes. Dette bekostes av styret, og er i prosess. Vil forhåpentligvis ferdigstilles før salg.» Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

Innbo og løsøre

Dette medfølger:
- Hvitevarer på kjøkken.
- Vaskemaskin.
- Skap på soverom og frittstående skap i gang.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie

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

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

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

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

ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av radiatorer.
Varmekabler på badet.

Informasjon om strømforbruk

Selger har oppgitt følgende angående strømforbruk:
Leietaker har oppgitt at månedlige strømkostnader har ligget på rundt 450. til 550,- per måned. De to dyreste mnd var det på rundt 600,-. En veldig energivennlig leilighet.

Strømkostnader vil alltid variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 558,- pr. mnd.
Inkluderer: Blant annet varmtvann, oppvarming, internett, felles bygningsforsikring, diverse drift og vedlikehold m.m.

Fordelt slik:
Fjernvarme 1 075,-
Vedlikeholdstillegg 141,-
Digital-TV, bredbånd 209,-
Felleskostnader 2 133,-

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 278 015,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 112 061,- 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 prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

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

Sameiet

Navn og orgnr.

TEATERKVARTALET BYGG 13 SAMEIE, orgnr. 891651732

Om sameiet

Sameiets navn: Teaterkvartalet Bygg 13 Sameie
Org.nr: 891 651 732
Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning AS
Revisor: BDO AS
Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer: 82868789
Er dyrehold tillatt: Ja, etter søknad og godkjenning i henhold til husordensregler
Styret kan kontaktes: Via Vibbo.no

Om sameiet:
Teaterkvartalet Bygg 13 Sameie ligger i Oslo og består av 65 boligseksjoner samt

én næringsseksjon. Sameiet har hatt 4 styremøter i 2024.

Avtaler og tjenester
Internett: OBOS OpenNet (1000/1000 Mb). TV-tjeneste er ikke inkludert i felleskostnader, men individuelle avtaler kan inngås med rabatterte priser.
Vaktmester: Vaktmester Andersen AS via DnG Vel (kun bestilling gjennom styret).
Renhold: Ren Service AS (opphører 1. mai 2025, ny avtale innhentes).
Parkering: Ingen egne plasser, mulighet for leie/kjøp via DnG Garasjesameie.
Nøkkelsystem: OBOS-nøkkel på hoveddører og port, digitale garasjenøkler via Nordic Security.

Styrets arbeid i 2024 Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 4 møter. Styret har i perioden hatt fokus på:
- Bytte av forretningsfører
- Inngått avtale om branninspeksjon
- Innhentet oppdaterte tilbud på avtale om trappevask
- Montert kamera i søppellokalet i samråd med styret i RR6&8
- Ny leverandør av kameraløsning
- Tilgang til OBOS-nøkkel på hoveddører og port
- Diskusjon med DNG drift om kvalitet på vaktmestertjenester
- Fulgt opp vaktmester for å få ringeklokkenr til å samsvare med leilighetsnr
- Rens av takpapp for ugress og mose

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

Det ble fattet vedtak om at det årlige styrehonoraret skulle økes med kr. 20.000. Videre ble det bestemt at vedtektene, herunder punkt om fjernvarme for næringsseksjon, skulle endres. Ingen av vedtakene vil medføre økte felleskostnader.

Informasjon fra styret den 22. august:
Det er ingen større oppgraderinger planlagt som vil kreve låneopptak eller vesentlig endring av felleskostnader, men det kan hende at felleskostnadene vil bli litt justert ved årsskiftet. Økning i felleskostnader vil i så fall som regel fordeles forholdsmessig på samme måte som resten av felleskostnadene, med mindre det gjelder en flat kostnad som fordeles likt.

Rehabilitering og større vedlikehold Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:
2014 Oppmaling av slitte felt og skader på maling i begge trappehus Anleggelse av grusgang med kantstein for
begge utganger mot Margit Hansens gate
2015 Oppmaling av hvite og fargede felt i oppgangene. Oppboning av trappehus og korriorer
2016 Flekkmaling begge trappehus
2017 Rensing av ventilasjonsanlegg og oppmaling av treverk over 8. etg.
2018 Oppgradering av oppkallingssystem fra port og dører til oppgangene med skifte av callinganlegg i
leilighetene. Etablering av videoovervåking i første etasje samt kjellergang ved heis.
2019 Byttet/rehabilitert nødlys i bygget.
2020 Malt bygget utvendig
2021 Byttet noen takvifter
2022 Byttet noen takvifter

2023 Boning av gulv utført. Befaring på ventilasjonsanlegg.
2024 Utført rens av ventilasjonsanlegg både sentralt og inn i alle leiligheter.
Installert digitale nøkler på
hoveddører og port. Oppdatert kameraløsningen på sameietes eiendom og installert nytt kamera i søppelrom.-
Rensket takpappen for ugress/mose.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

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

Informasjon om fellesgjeld

Ingen fellesgjeld i sameiet per nå.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årets resultat (for 2024) vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Sameiet hadde et positivt årsresultat på kr. 592 493,-. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

Dyrehold

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

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

Sameiets forsikring

Gjensidige forsikring.
Polisenr. 82868789

Tomt

Adkomst

Adkomst til leiligheten fra indre gårdsrom. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved offentlige visninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger meget attraktivt til i det populære Teaterkvartalet. Rett utenfor leiligheten, rundt hjørnet, ligger Teaterplassen. Her kan du nyte god mat på populære restauranter eller ta en utepils på Oslo Mekaniske Verksted. Herfra kan man også ta seg via gangbroen til Bjørvika og spennende Oslobukta. Området har blitt en skikkelig hotspot, og det med god grunn. Her finner man restauranter som Madonna, Kumi og Sumo for å nevne noen. Donutbakeriet Talormade har på rekordtid blitt en attraksjon, og folk valfarter fra hele byen for å smake på de deilige varene bakeriet har å by på! Det er også et rikt kunst- og kulturliv i området, inkludert Operaen og Munch-museet. Deichman Bjørvika er bygget like ved Operaen og kåret til verdens beste folkebiblioteket. Ved Operaen ligger også Opera-stranda, med gode bademuligheter for store og små. Badstuflåter forlenger badesesongen, og det er en rekke muligheter for leie av kajakker og SUP. Det er også kort vei til Sørenga, med trendy spiseplasser og populære Sørenga Sjøbad.

Grønland med sitt mangfoldige tilbud har raskt blitt et av Oslos mest ettertraktede boligområder. Her har du så å si alt du trenger innen kort avstand. Du finner både populære kaféer og restauranter, en rekke nisjebutikker, frisør, postkontor, apotek m.m., og for utvidet tilbud har du både Grønland Bazar, Gunerius Senteret og Oslo City noen minutters gange unna leiligheten. Shoppinggaten Karl Johan og urbane Grünerløkka ligger ca. 10-15 minutter utenfor dørterskelen. Youngstorget er også en rask spasertur unna. Innenfor 150 meter fra leiligheten finner du Meny Grønland, Rema 1000, Coop Ekstra og Bunnpris.

Nærområdet / fasiliteter

For den turglade ligger flere parkanlegg i umiddelbar nærhet, slik som Oslos grønne lunge - Botanisk Hage, Tøyenparken, Akerselva, Botsparken, Kampen Park og Middelalderparken. Her kan parkturen kombineres med et besøk på Naturhistorisk museum, ellers er det fine områder å sette seg ned for en hyggelig lunsj.

Sjøen er også bare noen minutters gange unna. I området mellom Operaen og Sukkerbiten er nå Operastranden ferdig. Stranden deles inn i en barnevennlig strand med langgrunn del og en "voksenstrand" med steintrapp ut i sjøen og dypere vann. Rett i nærheten ligger også Munch brygge, som er et populært badested, i tillegg til at det er nærhet til badestuforeningene på Langkaia og Sukkerbiten.

Den Norske Turistforening har etablert Friluftshuset Sørenga. Her holdes det yogakurs, inspirasjonskvelder, muligheter for leie av kajakk og buldring i buldrerommet. Senteret tilbyr også turveiledning og inspirasjonskvelder slik at man lettere kan benytte seg av de ulike lokale turmulighetene som området byr på. Man kan leie friluftshuset til egne arrangementer, dåp etc.

Offentlig kommunikasjon

Kort gangavstand til kollektivtransport. T-banestasjonen på Grønland ligger fem minutters gange unna leiligheten. Her stopper alle t-banens linjer. Oslo Sentralstasjon med buss, trikk, t-bane, tog, flytog og flybuss er også rett i nærheten. Brua "Akrobaten" ligger i umiddelbar nærhet og tar deg raskt ned til perrong 3/4 og videre bort til sentralstasjonen. Enda nærmere finner du Oslo

Bussterminal.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest vedrørende blokk/ bygård/ terrassehus, datert 26.02.2010.

Det foreligger byggetegninger på www.oslo.kommune.no som samsvarer med omrisset og dagens bruk av arealet.
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 sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål etter S-4095 datert 09.06.2004 med formål Bolig/forretning/kontor, Byggegrense, Felles lekeareal, Oppheving av eiendomsgrense.

Pågående reguleringssaker og byggesaker i nærområdet:
Saksnummer 202461151 - Schweigaardsgate 34 C - Byggesak: Oppføring av kontorbygg med forretning og bevertning på bakkeplan - Landbrukskvartalet bygg C. Det søkes om oppføring av et nytt kontorbygg i Schweigaards gate 34 C i bydel Gamle Oslo. Kontorbygget vil ha 7 etasjer, hvor det i første etasje vil bli lagt til rette for utadrettet virksomhet som forretning og bevertning. Det etableres en kjelleretasje ett nivå under bygget. Næringsbygget på eiendommen skal rives. Ferdigstillelse er forventet rundt årsskiftet 2027/2028.

Saksnummer: 202551519 - Schweigaards gate 34 C - Byggesak: Riving av kontorbygg.

Saksnummer: 202301045 - Platous gate 14 og 16 - Byggesak: Bruksendring fra kontor til studentboliger og bevertningslokale, påbygg og fasadeendring.

Det gjøres videre oppmerksom på nabovarsel angående utvidelse og ombygging av eksisterende dagligvareforretning, bruksendring av lokale samt utskiftning/ombygging av teknisk anlegg i Platous gate 31.

Interessenter gjøres oppmerksom på at området er i stor utvikling, med flere pågående og planlagte prosjekter. Kjøpere oppfordres til selv å undersøke gjeldende reguleringsplaner og fremtidige planer for nærområdet. Dette kan gjøres via Oslo kommunes planinnsyn på www.oslo.kommune.no eller ved henvendelse til Plan- og bygningsetaten.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/230/460/35:
23.08.2007 - Dokumentnr: 669386 - Erklæring/avtale
Gjensidig rett til bruk av grunn for reparasjon og vedlikehold
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:460

Gjelder denne registerenheten med flere

23.08.2007 - Dokumentnr: 669386 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om felles stikkledninger
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:460
Gjelder denne registerenheten med flere

06.09.2007 - Dokumentnr: 707353 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 35
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 49/3659

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

- Selger har aldri selv bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

- 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 egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om

budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 000,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr til forretningsfører kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 2 750,-

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

Samlet skal selger betale kr. 120 610,- 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 24. august 2025

Ansvarlig megler

Vilde Nadden, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93855940

Meglerforetaket

Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

Rubina Ranas gate 12

Rubina Ranas gate 12

Nabolaget Grønlands torg/Grønlands park - vurdert av 478 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	10 min 0.7 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	10 min 0.8 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 303 elever, 21 klasser	10 min 0.8 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	17 min 1.3 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	19 min 1.6 km
Hersleb videregående skole	12 min
Heltberg gymnas 160 elever, 7 klasser	15 min 1.2 km

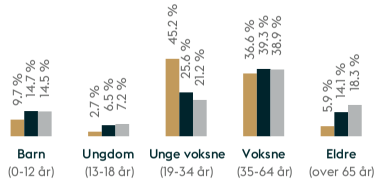
Offentlig transport

Tøyengata Linje 37	1 min 0.1 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min 0.4 km
Bjørvika Linje 13, 19	9 min 0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 0.8 km
Oslo Gardermoen	37 min

Barnehager

Papaya Kanvas-barnehage (1-5 å... 36 barn	0 min 0 km
Mosaikk Urtehagen barnehager (... 58 barn	5 min 0.4 km
Grønland Torg barnehage (1-5 å... 59 barn	6 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grønlands torg/Grønlands...	4 516	2 718
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 67/100

Naboskapet
Høflige 56/100

Kvalitet på skolene
Bra 55/100

Primære transportmidler

- Gående
- Tog/t-bane
- Buss

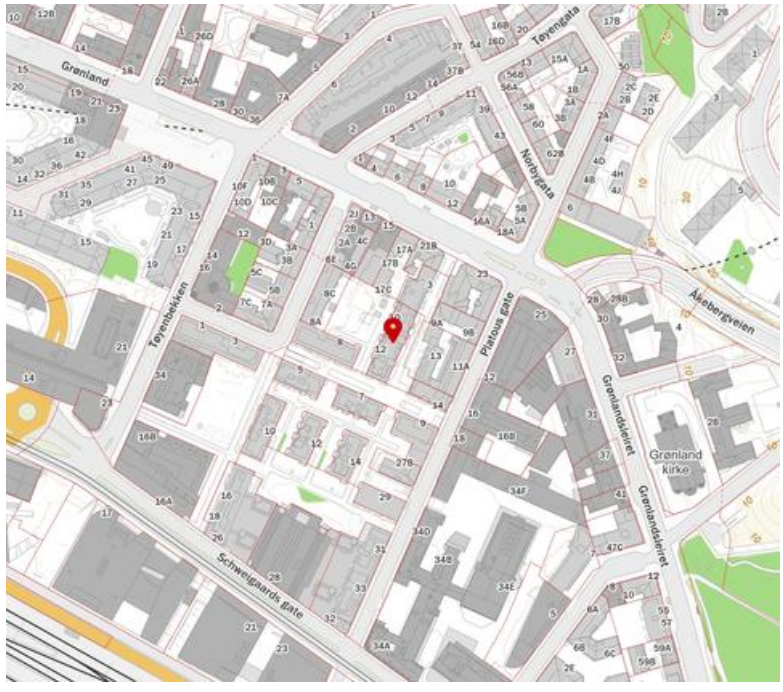
Sport

Jensens Have ballbinge	5 min
Urtehagen balløkke	6 min
Fresh Fitness Grønland	2 min
Grip Gym	3 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



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

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Rubina Ranas gate 12
0190 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Ole Herman Krefting
Dato: 19/08/2025

Hamangskogen 19
Sandvika 1338
93462623
takst@bvtm.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:230, Bnr: 460
Hjemmelshaver:	Magnus Syversen / Marthe Lie
Seksjonsnummer:	35
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	2007
Tomt:	681 m²
Kommune:	0301 - Oslo kommune

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Marthe Lie
Befaringsdato:	19.08.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:
Tomten ligger i et område med varierende blokkbebyggelse fra forskjellige tidsperioder, samt generell kontor-og næringsbebyggelse. Adkomst til oppgangen via en inngjerdet bakgård som er opparbeidet med gressplener og stedelige vekster.

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk over 8 etasjer + kjeller/garasje. Støpt såle, antatt fundamentert til fast fjell og komprimerte masser. Grunnmur av betong. Bærende elementer av betong og stål. Etasjeskillere av prefabrikkerte betongelementer. Fasaden er i hovedsak pusset og malt. Taket er tilnærmet flatt og antatt tekket med sveisepapp. Vinduer med 2-lags glass fra 2006.

©mstr.no

www.bmtf.no

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leilighetens overflater ble malt opp i 2025, samt at parketten ble slipt ned.
Vinduet på det minste soverommet har tildels store skader i karmen og har råteskader. Enkelte av de øvrige vinduene i stuen subber mot karm og trenger vedlikehold.
Badet er originalt fra 2007 og har bemerkninger på blant annet slitasje på overflatene.
For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

ANNET:
Takhøyde, målt i stuen: 2,47 m.
Port-telefon.
Automatiske sikringer.
Stoppekraner er montert på badet.
Felles varmtvann.
Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av radiatorer.
Varmekabler på badet.
Røykvarsler er montert.
Brannslukningsapparat er utplassert.
Heis.

DOKUMENTKONTROLL:
www.oslo.kommune.no
www.eiendomsverdi.no

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: Malte slette overflater. Flislagte vegger på badet.
Tak: Malte slette overflater. Systemhimling på badet.
Gulv: 3-stavs parkett. Flislagt gulv på badet.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
I følge hjemmelshaver:
2025: Leilighetens overflater ble malt(eks bad).
2025: Parkettgulvet ble slipt ned.

FELLESKOSTNADER:
Henviser til prospektet for oppdatert informasjon vedrørende felleskostnader.

©mstr.no

www.bmtf.no

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

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

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	0	8	0	0	0	0
5. etasje	50	0	0	6	50	0
SUM BYGNING	50	8	0	6	50	0
SUM BRA	58					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:
Stue, kjøkken, bad, gang og to soverom.

BRA-e:
Kjellerbod x 2.

MERKNADER OM AREAL:
Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet.
Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen og sjekket mot tilgjengelige byggetegninger.

Kjellerbod, merket "1364": 5,1 kvm.
Kjellerbod, merket "1373": 3,1 kvm.
Balkong: 5,5 kvm.

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:
Etasjeskilleren har et målbart avvik i planheten på følgende:
- Stue/kjøkken/gang: 8 mm internt.
- Soverom: 5 mm internt.
TG 1 settes da totale og lokale avvik er iht toleransekravene som er satt i NS3600.
Større avvik enn oppgitt ovenfor kan forekomme da målingene ble utført punktvis.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Hjemmelshaver har ikke oppgitt informasjon om kjente feil og mangler, selv om det har blitt etterspurt. Hjemmelshaver opplyser at de har leid ut boligen og at de ikke har bodd i boligen selv.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Nøkkeloppdrag.

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Ole Herman Krefting

Byggmester og takstmann med erfaring fra nybygg og rehabilitering.

19/08/2025

Ole Krefting

Ole Herman Krefting

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Badet er originalt fra byggeåret og er et prefabrikkert baderomsmodul.
Flislagte vegger og systemhimling.

Misfarginger i fugene i dusjen.
Servantskapet har fuktskader på begge vangene, samt krakeleringer i servantskålen.
Fuktskader på dørlistene rundt baderomsdøren og på dørbladet.
Det forekommer eldre skruehull i våtsonen til dusjen og disse hullene er ikke tettet med silikon eller tilsvarende. Dette medfører at membranen er brutt på disse punktene.

Mekanisk avtrekk via en ekstern vifte. Luftespalten for tilluft under dørbladet til baderomsdøren anses som tilstrekkelig.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

Flislagt baderomsgulv med varmekabler.
Overflatene fremstår med jevnt over normal slitasje, men det ble observert enkelte hakk/avskallinger i flisene.
Sementfugene rundt slukristen har begynt å sprekke opp/flasse av.

Fallforholdet på gulvet ble i stor grad målt til 1:50, men det forekommer området rundt sluket(fra sluket og ut mot midten av gulvet) hvor fallforholdet er slakere og tilnærmet flatt. Fallet er dermed ikke iht kravene i TEK-97.
Høydedifferansen mellom slukristen og overkant flis ved dørterskelen ble målt til 30 mm, men det er ukjent om membranen er ført opp til overkant flis. Utførelsen må dokumenteres for å være iht krav.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Sluk fra 2007 med tilhørende vannlås.
Synlig klemring i sluket, men membranen er skjult av konstruksjonen.
Klemringen er fjærbelastet og er ikke mekanisk festet til sluket. Forsiktighet ved vask anbefales.
Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke.

Hulltagning ble ikke utført da badet er et prefabrikkert baderomsmodul og er unntatt denne bestemmelsen i forskriften.
Våtsonen til dusjen vender forøvrig mot en nabo og fellesarealet.
Fuktsøk på relevante overflater ble utført og det ble ikke påvist unormale fuktverdier på befaringsdatoen.

Merknader: Membraner har en forventet teknisk levetid på mellom 15-30 år.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, flislagt backsplash og slette skapfronter.
Integrerte hvitevarer og frittstående oppvaskmaskin.
Ventilator med kontinuerlig avtrekk via en felles vifte(villavent).
Enkel kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via kobberrør og rør-i-rør.
Komfyrvakt og waterguard er ikke montert.

Merknader: Fuktskade på dekksiden av kjøleskapet, samt skjolder og svellinger i skapstammen til kjøkkenvasken.
Skader på sokkellisten. Platetoppen har en langsgående sprekk, samt avskalling langs kanten.
Innredningen og skuffer må vedlikeholdes og justeres.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Overflatene i leiligheten(eks bad) ble malt opp i 2025 og gulvet ble også slipt ned.
Overflatene fremstår uten særlige sprekkdannelser eller tegn til støvkondens.
Innvendige dører med overfladiske hakk og merker, samt at enkelte subber mot karmen og kan trenge en justering.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 3 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.
Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting, se under.
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags glass fra 2006.
Vinduet på det minste soverommet kan ikke lukkes og karmen har store skader, samt at det ble påvist råteskader i bunnstykket til glassfeltet.
Justering av enkelte vinduer i stuen er nødvendig da de subber litt mot karmen.
Balkongdør med 2-lags glass fra 2006. Inngangsdør med B-30/40db brann-og lydklassifisering.
Tettelistene rundt inngangsdøren har delvis løsnet, samt har mindre skader.

Hjemmelshaver opplyser: "Vindu på soverom skal repareres / byttes. Dette bekostes av styret, og er i prosess. Vil forhåpentligvis ferdigstilles før salg.»

Merknader: Ytterdører og vinduer har en forventet teknisk levetid på hhv 30 og 40 år.
Normalt vedlikehold er nødvendig for at bygningsdelene skal oppnå forventet levetid.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Balkong med adkomst fra stuen. Rekkverket ble målt til 111 cm høyt og er iht datidens krav(TEK-97).

Balkongen består av et betongdekke og overflaten fremstår med normal slitasje.

Merknader: Dagens krav til rekkverk i TEK-17 er minimum 120 cm når avstanden til bakkenivå er på mer enn 10 meter. Dette skal opplyses om når rekkverkene i boligen er lavere enn dagens krav slik at kjøper er informert om at rekkverket ikke møter dagens krav til sikring av terrasser, balkonger etc. Før TEK-10(2010) var det krav om en rekkverkshøyde på minimum 90 cm. Merk at TEK-17 ikke har en tilbakevirkende kraft og det foreligger dermed ingen formelle krav om å heve rekkverket til dagens høyde.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vanntilførselen i boligen består av rør-i-rør og det er montert et fordelerskap over himlingen på badet.
Det er etablert et overløp i skapfronten og lekkasjevann kan dermed renne ut/synliggjøres på baderomsgulvet ved en lekkasje på anlegget.
Endetettingene rundt vannrørene under kjøkkenvasken er ikke tilstrekkelig festet og dette kan medføre at hvis det oppstår en lekkasje på denne kursen, så kan lekkasjevannet renne ut på kjøkken og ikke ut på badet som tiltenkt.
Fordelerstammene er ikke tilstrekkelig merket og mangler en kursbetegnelse.
Rustdannelse ble observert på stoppekranen til kaldtvannet, dette kan forkorte den forventede levetiden til stoppekranen.
Stoppekranene hadde en tilstrekkelig funksjon ved test.

Avløpene er skjult i rørgater og ble ikke besiktiget.
Det ble ikke påvist noen treg avrenning eller sjenerende lukt fra vannlåsene.

Vegghengt toalett med innebygget sisterne på badet. Det ble ikke observert en drensspalte og det er ukjent hvordan lekkasjevann håndteres. Dokumentasjon på en godkjent løsning må fremvises.

Merknader: Stoppekranene er høyt plassert og dette kan medføre at enkelte brukergrupper ikke klarer å stenge av vannet ved behov.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke. Felles varmtvann.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Ventilasjonen i boligen baseres på et mekanisk avtrekk via en ekstern vifte og kan justeres via ventilatorhetten(Villavent).
Avtrekk er montert på kjøkkenet og på badet. Friskluftsventiler er montert i ytterveggene og disse må stå i en åpen stilling slik at tilluften er tilstrekkelig.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2007

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Det ble ikke fremvist samsvarserklæringer for el-anlegget og dette medfører at historikken til anlegget er ukjent mtp utskiftninger, vedlikehold og kontroll.

Automatiske sikringer med jorfeilbrytere på to kurser, samt 63 amp lastbryter.
Kursbetegnelse foreligger og denne fremstår som oppdatert.

Merknader: Anlegget er udokumentert og en el-kontroll anbefales for å avdekke om det forekommer feil og mangler på anlegget.

Det anbefales på et generelt grunnlag at det utføres en el-kontroll ca hvert 10. år eller ved et eierskifte.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Det foreligger byggetegninger på www.oslo.kommune.no som samsvarer med omrisset og dagens bruk av arealet.

Det ble ikke fremvist dokumentasjon på utførte arbeider i boligen.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Generell bruksslitasje forekommer og må forventes da badet er brukt og med tildels høy alder.
Servantskapet har fuktskader på begge vangene, samt krakeleringer i servantskålen.
Fuktskader på dørlistene rundt baderomsdøren og på dørbladet.
Det forekommer eldre skruehull i våtsonen til dusjen og disse hullene er ikke tettet med silikon eller tilsvarende.
Dette medfører at membranen er brutt på disse punktene.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Det ble observert enkelte hakk/avskallinger i flisene.
Sementfugene rundt slukristen har begynt å sprekke opp/flasse av.

Høydedifferansen mellom slukristen og overkant flis ved dørterskelen ble målt til 30 mm, men det er ukjent om membranen er ført opp til overkant flis. Utførelsen må dokumenteres for å være iht krav.

Fallforholdet på gulvet ble i stor grad målt til 1:50, men det forekommer området rundt sluket(fra sluket og ut mot midten av gulvet) hvor fallforholdet er slakere og tilnærmet flatt. Fallet er dermed ikke iht kravene i TEK-97.
Fallforholdet skal være 1:50 i en omkrets på 80 cm fra sluket.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen har passert minimum forventet levetid. Det anbefales at det vurderes tiltak for å begrense belastningen på membranen, som f eks å montere et dusjkabinett eller dusjkar.

Membranen var ikke synlig i sluket og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse. Dette medfører at membranen kan ikke konstateres visuelt eller ved bruk av dokumentasjon.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Fuktskade på dekkside av kjøleskapet, samt skjolder og svellinger i skapstammen til kjøkkenvasken.
Skader på sokkellisten. Platetoppen har en langsgående sprekk, samt avskalling langs kanten.
Innredningen og skuffer må vedlikeholdes og justeres.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Fordelerstammene er ikke tilstrekkelig merket og mangler en kursbetegnelse.

Endetettingene rundt vannrørene under kjøkkenvasken er ikke tilstrekkelig festet og dette kan medføre at hvis det oppstår en lekkasje på denne kursen, så kan lekkasjevannet renne ut på kjøkken og ikke på badet som tiltenkt.

Rustdannelse ble observert på stoppekranen til kaldtvannet, dette kan forkorte den forventede levetiden til stoppekranen.

Det ble ikke observert en drensspalte under toalettskålen og det er ukjent hvordan lekkasjevann håndteres.
Dokumentasjon på en godkjent løsning må fremvises.

Dokumentasjon på anlegget generelt foreligger ikke.

Takstmannens vurdering ved TG3:

4.1 Vinduer og ytterdører

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

Vinduet på det minste soverommet har store skader og kan ikke lukkes. Råte har oppstått i bunnstykket, samt at karmene generelt har store skader. Utskiftning av hele vinduet er nødvendig for å kunne bruke vinduet normalt.
Justering av enkelte vinduer i stuen anbefales da de subber mot karmen.
Prisestimatet inkluderer kun utskiftning av et soveromsvindu.

Hjemmelshaver opplyser: "Vindu på soverom skal repareres / byttes. Dette bekostes av styret, og er i prosess. Vil forhåpentligvis ferdigstilles før salg.»
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Syversen, Magnus	9578-5997-4-207110	2025-08-10 16:05:54
Lie, Marthe	9578-5997-4-305768	2025-08-08 09:24:25

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
8. aug. 2025

Oppdragsnummer
29-0194/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Rubina Ranas gate 12, 0190 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Marthe Lie, Magnus Syversen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
17. desember 2010

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 82868789
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
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: Vindu på soverom skal repareres / byttes. Dette bekostes av styret, og er i prosess. Vil forhåpentligvis ferdigstilles før salg.

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.
Ja

Beskriv: Styret informerte om at det hadde blitt registrert insekter i et av bodområdene (gjaldt ikke vårt område) og varslet tiltak

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 29-0194/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Lie, Marthe	**2025-08-08**	**Syversen, Magnus**	**2025-08-10**

Identifikasjon

bankID Lie, Marthe

Identifikasjon

bankID Syversen, Magnus

Signicat

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

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Torshov v/Vilde Nadden
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: v.nadden@nordvikbolig.no

Deres ref.: 29-0194/25 . Vår ref.: 4007-1-35 Dato: 04.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Teaterkvartalet Bygg 13 Sameie
Organisasjonsnr:	891651732
Seksjonseier:	Syversen, Magnus
Medeier:	Lie, Marthe
Leilighetsnummer:	35
Adresse:	Rubina Ranas gate 12, 0190 OSLO
Seksjonsnummer:	35
Gnr.	230
Bnr.	460

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 82868789.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 558,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fjernvarme	1 075,00	
Vedlikeholdstillegg	141,00	
Digital-TV, bredbånd	209,00	
Felleskostnader	2 133,00	

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

Ligningsposter pr. (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	0,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

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

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

Kartverket

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
V/VILDE NADDEN
VOGTS GATE 47
0477 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 29-0194/25
Vår referanse: 3800167/26828785
Bestilling: C3 2025-08-04 (3) 136

Dato
04.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
707353	200	6.9.2007	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	230	460	0	0

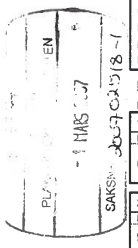
[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



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

Plan- og bygningsetaten
Org.nr. 971 040 823

☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☐ **Begjæring om reseksjonering**

Etter tinglysingen skal begjæringsskjemaet returneres Plan- og bygningsetaten for videreekspedering til rekvirent.

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	230	460		

2. Hjemmelshaver(e)

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

Doknr 707353 Tinglyst: 06.09.2007
STATENS KARTVERK

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)
1				11				21				31			
2				12				22				32			
3				13				23				33			
4				14				24				34			
5				15	SE VEDLEGG			25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) = NEVNER I SAMEIEBRØKEN

4. Supplerende tekst 7)

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [9]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo 27/7-07		Petter Neslein	
	DE UVE GRØNLANDSKVARTALENE AS		

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
230	460		**1-65**	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
31/8-2007	Arne Gjertsen	Plan- og

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

Punkt 3 i Seksjoneringsbegjæring for Gnr 230 Bnr 460

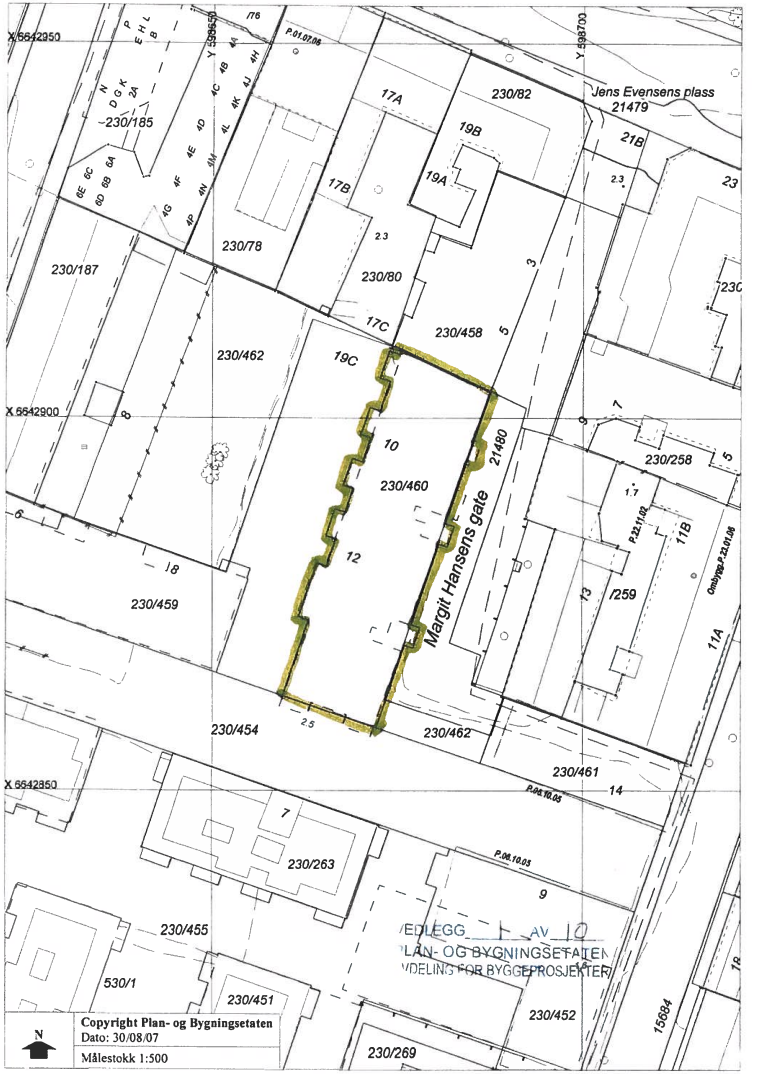
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	80	
2	B	30	
3	B	70	
4	B	70	
5	B	49	
6	B	51	
7	B	40	
8	B	70	
9	B	70	
10	B	40	
11	B	40	
12	B	92	
13	B	28	
14	B	28	
15	B	49	
16	B	51	
17	B	40	
18	B	70	
19	B	70	
20	B	40	
21	B	40	
22	B	92	
SUM BRØK		1210	

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
23	B	28	
24	B	28	
25	B	49	
26	B	51	
27	B	40	
28	B	70	
29	B	70	
30	B	40	
31	B	40	
32	B	92	
33	B	28	
34	B	49	
35	B	51	
36	B	40	
37	B	70	
38	B	70	
39	B	40	
40	B	40	
41	B	92	
42	B	28	
43	B	28	
44	B	66	
SUM BRØK		1072	

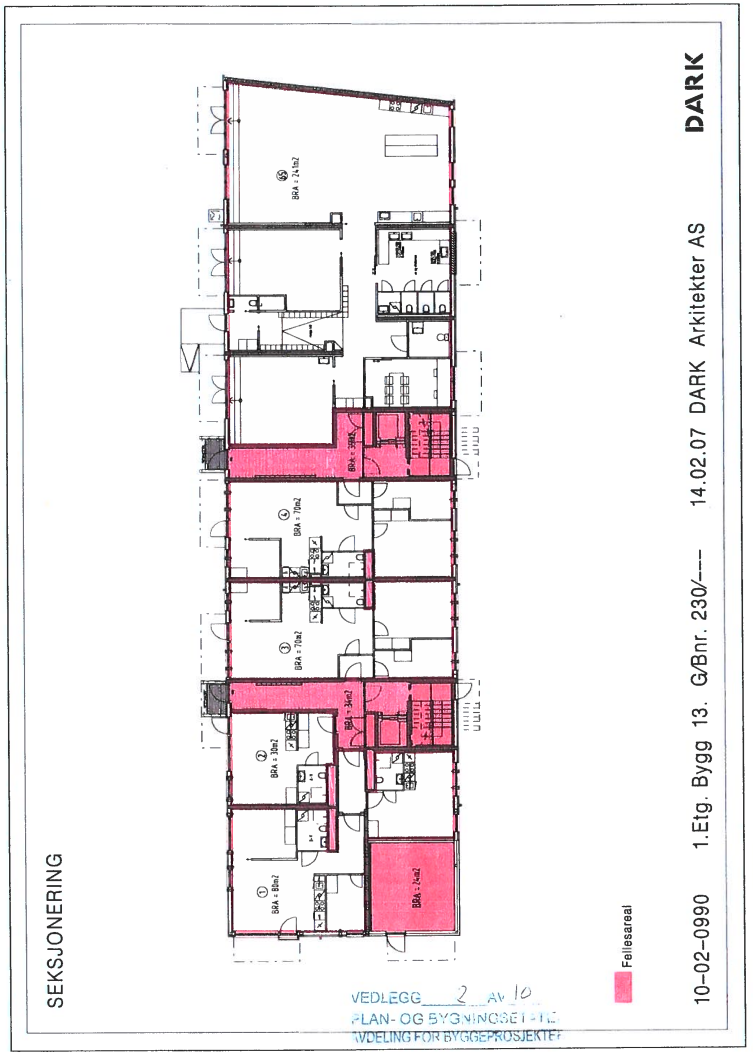
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
45	B	49	
46	B	51	
47	B	40	
48	B	70	
49	B	40	
50	B	40	
51	B	40	
52	B	92	
53	B	28	
54	B	28	
55	B	92	
56	B	60	
57	B	43	
58	B	43	
59	B	60	
60	B	60	
61	B	92	
62	B	43	
63	B	43	
64	B	92	
65	N	241	
66			
SUM BRØK		1377	

SUM BRØK TELLERE: 3659 = SAMEIEBRØKEN

Rubrikk for underskrifter, anmerket på side 2 (Fell 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves underskrift også her.



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2007/707353/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-04 10:46



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2007/707353/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-04 10:46



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2007/707353/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-04 10:46



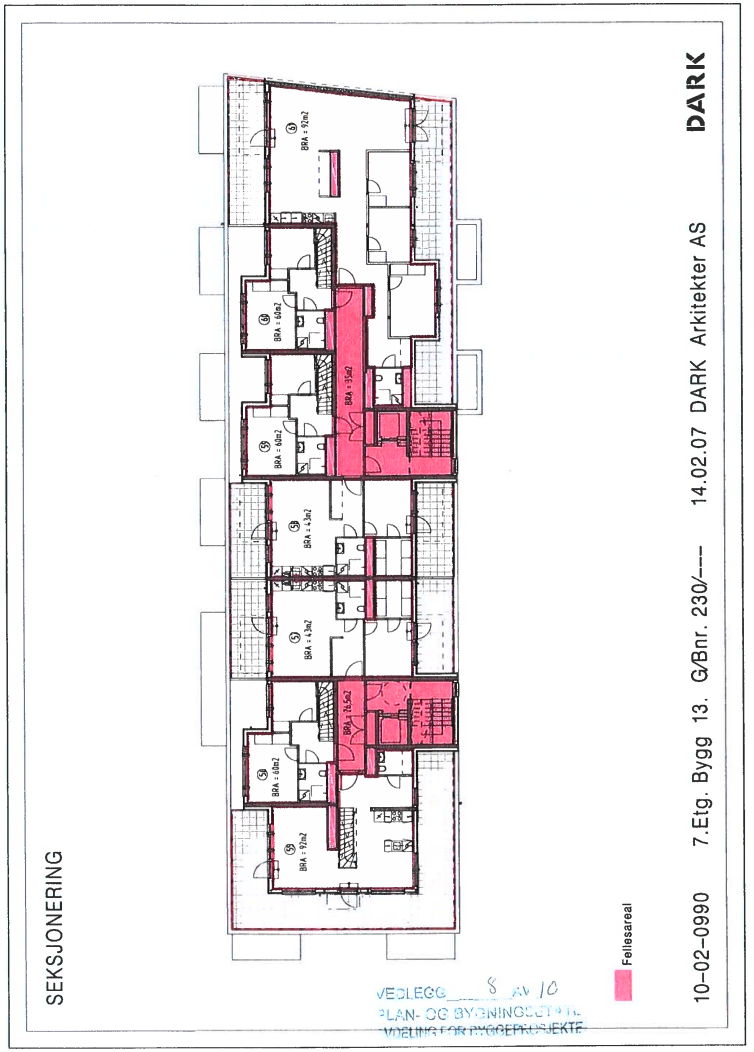
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2007/707353/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-04 10:46



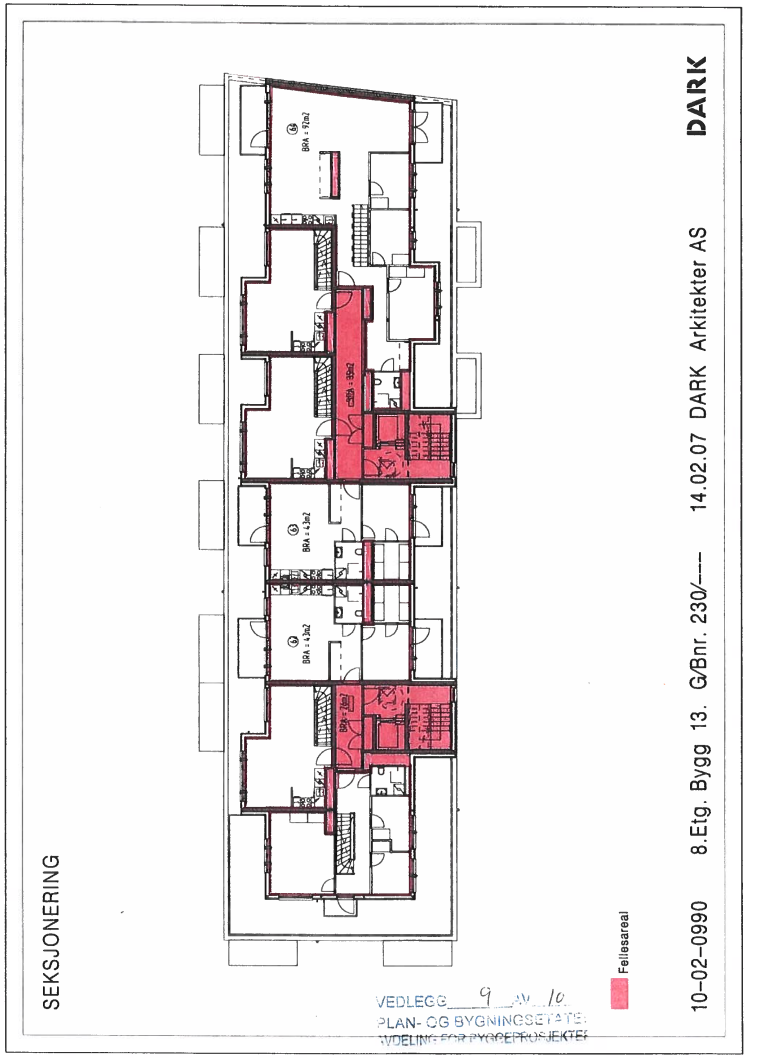

SEKSJONERING
10-02-0990 5.Etg. Bygg 13. G/Bnr. 230/--- 14.02.07 DARK Arkitekter AS
DARK
Fellesareal
VEDLEGG 6 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

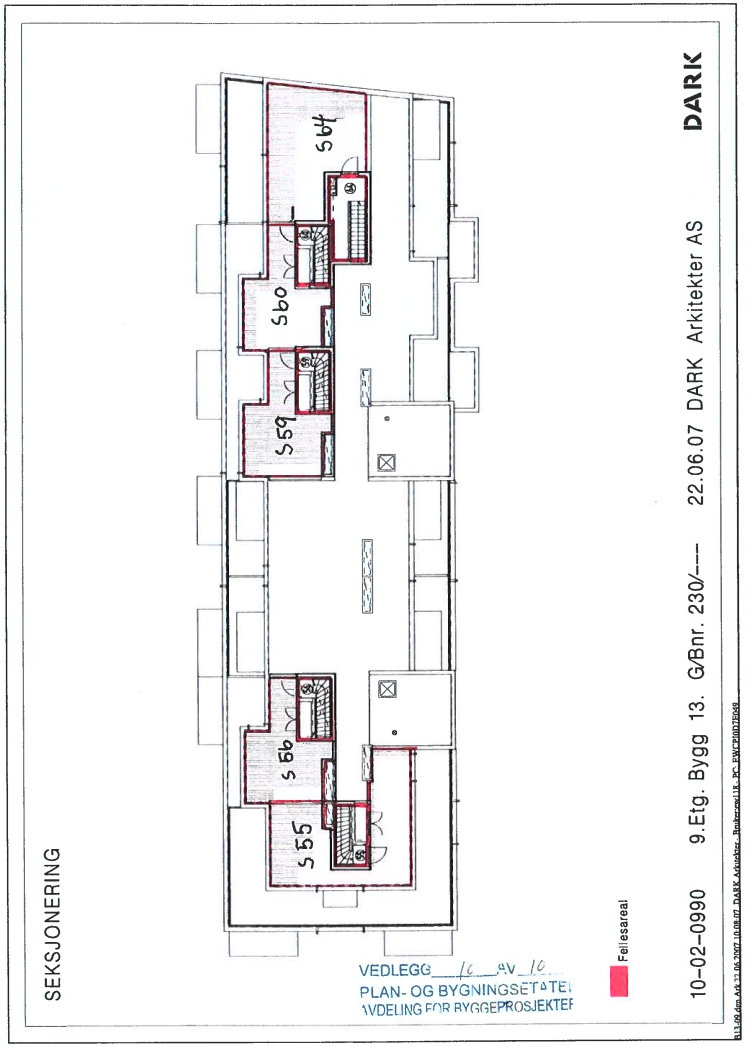

SEKSJONERING
10-02-0990 6.Etg. Bygg 13. G/Bnr. 230/--- 14.02.07 DARK Arkitekter AS
DARK
Fellesareal
VEDLEGG 7 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2007/707353/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-04 10:46



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2007/707353/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-04 10:46





BNmegler

Statens Kartverk
Tinglysingen
3507 Hønefoss

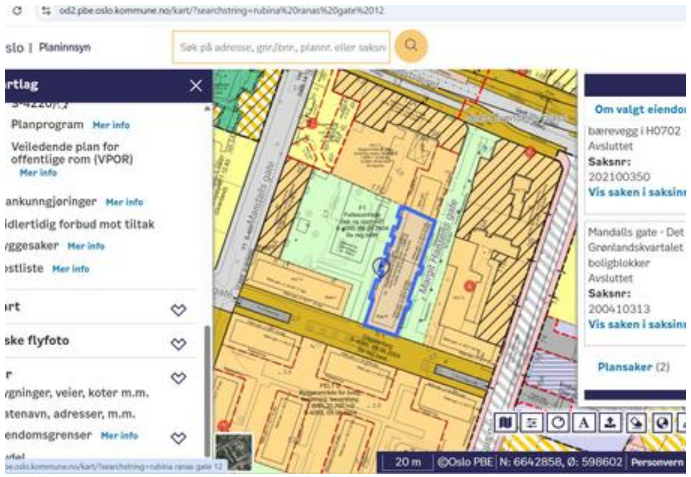
Ang.: gnr. 230, bnr. 275 med utskilte og sammenføyde bnr. i Oslo

Vi bekrefter herved at vi samtykker til seksjonering av eiendommer utskilt fra ovennevnte Bnr. Som følger: 6 nr. 230 Bnr. 460

Bygg 13

Oslo, 16. 02.2007
Bolig og Næringsmegler AS

Anne M. Furnes iht. fullmakt


od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?searchstring=rubina%20ranas%20gate%2012
slo | Planinnsyn
Søk på adresse, gnr./bnr., plannr. eller saksnr
rtlag
Planprogram Mer info
Veiledende plan for offentlige rom (VPOR)
Mer info
ankunngjøringer Mer info
idlertidig forbud mot tiltak
ggesaker Mer info
stliste Mer info
ske flyfoto
gninger, veier, koter m.m.
tenavn, adresser, m.m.
endomsgrenser Mer info
Om valgt eiendo
bærevegg i H0702
Avsluttet
Saksnr:
202100350
Vis saken i saksin
Mandalls gate - Det
Grønlandskvartalet
boligblokker
Avsluttet
Saksnr:
20041031 3
Vis saken i saksin
Plansaker (2)
20 m
©Oslo PBE | N: 6642858, Ø: 598602
Personvern

Protokoll til årsmøte 2025 for TEATERKVARTALET BYGG 13 SAMEIE

Organisasjonsnummer: 891651732
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 3. april kl. 18:00 til 6. april kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 22.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Nina Christin Braaten Karlsen foreslås som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Nina Christin Braaten Karlsen er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

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

> **Forslag til vedtak:**
> Per-Gunnar Skotåm og Anja Sofie Stensrud Elverum er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Disponering av årets resultat

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Justering av styrehonorar

Bakgrunn:

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

Vurdering:

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

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

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

Styrets innstilling
Styrets foreslår at årsmøtet vedtar saken

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 120 000 kr

Transaksjon 09222115557544063900 Signert NCK, SPK, ASSE

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Forslag om vedtektsendring - Fjernvarme for næringsseksjon

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

Endringsforslag:

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

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

Dagens paragraf:

«Elektrisk strøm/energi/fjernvarmeutgiftene vil være høyere som følge av mer omfattende oppvarming, ventilasjon og varmtvannsforbruk. Boligseksjonene betaler pr 01.11.06 kr 9,- pr kvm pr måned i fjernvarmeutgifter. Næringsseksjonene skal til enhver tid betale kr 66,6% mer pr kvm pr måned i forhold til boligseksjonene. Dette gjelder kun frem til næringsseksjonene eventuelt får egen måler. Da betaler næringsseksjonene i henhold til avlesning.

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

Endres til:

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

Styrets innstilling
Styret stiller seg bak forslaget

Forslag til vedtak:
Vedtektsendring vedtas slik den er fremmet

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Emanuele Sigismondi (14 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Emanuele Sigismondi

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Olav Henrik Skonnord (17 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Olav Henrik Skonnord

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Geko Fattal (14 stemmer)
Katarina Wold Andersen (16 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Geko Fattal
Katarina Wold Andersen

Møteleder
Navn: **Nina Christin B. Karlsen /s/**

Protokollvitne 1
Navn: **Per-Gunnar Skotåm**

Protokollvitne 2
Anja Sofie Stensrud Elverum /s/

Styrets sammensetning etter årsmøte.
4007 TEATERKVARTALET BYGG 13 SAMEIE, organisasjonsnummer: 891651732

Styreleder	Emanuele Sigismondi	2025-2027
Styremedlem	Olav Henrik Skonnord	2025-2027
Styremedlem	Anja Sofie Stensrud Elverum	2024-2026
Varamedlem	Geko Fattal	2025-2026
Varamedlem	Katarina Wold Andersen	2025-2026

Transaksjon 09222115557544063900 Signert NCK, SPK, ASSE

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4007
TEATERKVARTALET BYGG 13 SAMEIE

Velkommen til årsmøte i TEATERKVARTALET BYGG 13 SAMEIE

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

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/4007

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

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Annen informasjon
Årsmøte gjennomføres heldigitalt.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i TEATERKVARTALET BYGG 13 SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Nina Christin Braaten Karlsen foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak

Nina Christin Braaten Karlsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Disponering av årets resultat

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 4007 Teaterkvartalet Bygg 13 2024.pdf

Sak 5

Justering av styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn:

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

Vurdering:

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

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

Forslag til vedtak

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

Styrets innstilling

Styrets foreslår at årsmøtet vedtar saken

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 120 000 kr

Sak 6

Forslag om vedtektsendring - Fjernvarme for næringsseksjon

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

Endringsforslag:

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

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

Dagens paragraf:

«Elektrisk strøm/energi/fjernvarmeutgiftene vil være høyere som følge av mer omfattende oppvarming, ventilasjon og varmtvannsforbruk. Boligseksjonene betaler pr 01.11.06 kr 9,- pr kvm pr måned i fjernvarmeutgifter. Næringsseksjonene skal til enhver tid betale kr 66,6% mer pr kvm pr måned i forhold til boligseksjonene. Dette gjelder kun frem til næringsseksjonene eventuelt får egen måler. Da betaler næringsseksjonene i henhold til avlesning.

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

Endres til:

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

Styrets innstilling

Styret stiller seg bak forslaget

Forslag til vedtak

Vedtektsendring vedtas slik den er fremmet

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Emanuele Sigismondi

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

- Olav Henrik Skonnord

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

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

Styrets årsrapport

Årsmelding 2024 for Teaterkvartalet Bygg 13 Sameie

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

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

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

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

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

Vaktmester- og renholdstjeneste Sameiet har gjennom DnG Vel en avtale om vaktmestertjeneste med Vaktmester Andersen AS. Kun styret kan bestille vaktmesterarbeid for lagets regning ut over det rutinemessige. Vaktmesteroppgavene er knyttet til daglig drift og løpende vedlikehold, men kun når det gjelder det bygningsmessige, inkl. inngangene og søppelrom. Utenomhusarealene driftes og vedlikeholdes av DnG Vel.

Sameiet har avtale om rengjøringstjeneste med Ren Service As. Denne avtalen er sagt opp og fra 1.mai 2025 Det rengjøres i oppgangene en gang pr. uke i sommerhalvåret og to ganger pr. uke i vinterhalvåret.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Markiser / persienner / screening Lunex / Markisemannen er valgt som leverandør til samtlige bygg som er innflyttet. Beboerne har anledning til å montere markiser med eller uten rett kappe i fargen Sandatex 52 (kaffe latte) samme som næringslokaler. Det er en del tilvalg på motor etc. men det blir spesifisert av tilbudet som kommer. For de små vinduene tillater styret screening. Persienner og markiser er ikke tillatt over små vinduer.

Brannsikringsutstyr Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger. Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

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

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

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

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

HMS - internkontroll Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Teaterkvartalet Bygg 13 Sameie, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

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

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

Følgende er gjort i år:

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

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

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

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

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

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

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

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

2016 Flekkmaling begge trappehus

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

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

2019 Byttet/rehabilitert nødlys i bygget.

2020 Malt bygget utvendig

2021 Byttet noen takvifter

2022 Byttet noen takvifter

2023 Boning av gulv utført. Befaring på ventilasjonsanlegg.

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

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

Styret har i perioden hatt fokus på:

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

Kostnadsutvikling 2025

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

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik

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

Resultat

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

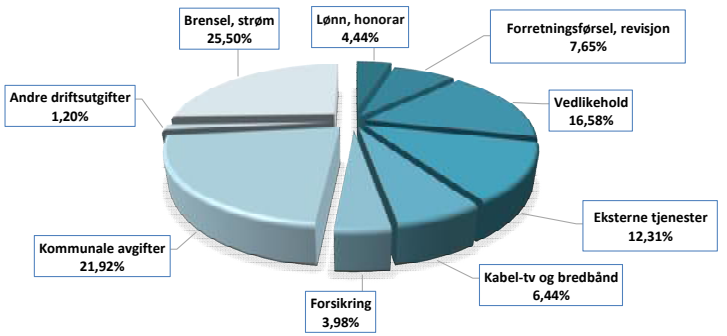
Disponible midler

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

Arbeidskapital

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

Sektordiagrammet under viser kostnadsfordelingen i 2024



4007 Teaterkvartalet Bygg 13 Sameie
Organisasjonsnummer: 891 651 732
Årsrapport og årsregnskap for 2024

Budsjett 2025

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Teaterkvartalet Bygg 13 Sameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Teaterkvartalet Bygg 13 Sameie.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: VMF7I-7LZZP-JN189-8RB24-5P5LJ-BJ9RW

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: VMF7I-7LZZP-JN189-8RB24-5P5LJ-BJ9RW

Vedlegg 1 Årsregnskap Teaterkvartalet Bygg 13 2024.pdf side 2 av 2

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Årsregnskap 2024 - Resultat

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

Transaksjon 09222115557541762750 Signert OHS, ASSE, ES

Årsregnskap 2024 - Balanse

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

Transaksjon 09222115557541762750 Signert OHS, ASSE, ES

Årsregnskap 2024 - Balanse

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

Oslo 31.12.24
Styret i Teaterkvartalet Bygg 13 Sameie

Sted:Oslo, dato:17.03.2025

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

Transaksjon 09222115557541762750 Signert OHS, ASSE, ES

Noter 483 Teaterkvartalet Bygg 13 Sameie

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Note 1 - Inntekter felleskostnader

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

Note 2 - Forvaltning og revisjon

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

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

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

Transaksjon 09222115557541762750 Signert OHS, ASSE, ES

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

Note 4 - Ansatte og OTP

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

Note 5 - Vedlikehold

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

Note 6 - Eksterne tjenester

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

Note 7 - Andre driftsutgifter

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

Note 8 - Renteinntekter

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

Note 9 - Andre finansposter

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

Transaksjon 09222115557541762750 Signert OHS, ASSE, ES

Noter 483 Teaterkvartalet Bygg 13 Sameie

Note 10 - Disponible midler

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

Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

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

Note 12 - Innestående på særvilkår

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

Transaksjon 09222115557541762750 Signert OHS, ASSE, ES

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Nina Christin Braaten Karlsen er valgt.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

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

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 5 Justering av styrehonorar

Styrets godtgjørelse settes til 120 000 kr

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 6 Forslag om vedtektsendring - Fjernvarme for næringsseksjon

Vedtektsendring vedtas slik den er fremmet

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Emanuele Sigismondi

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- [ ] Olav Henrik Skonnord

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Geko Fattal
- [ ] Katarina Wold Andersen

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

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

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

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

§ 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

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

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

§ 2 DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

§ 2.1 Bebyggelsen og tomten

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

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

§ 2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

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

§ 2.3 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

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

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

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

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

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

§ 3. FELLESKOSTNADER

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

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold.

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

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

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

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

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

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

5300 Styrehonorar med arbeidsgiveravgift

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

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

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

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

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

Avtalen gjelder fra den dato næringsseksjonene overtok lokalene.
Seksjon 65, overtakelse: 15.06.2007.

Eventuelle øvrige kostnader som måtte oppstå i fremtiden skal fordeles etter samme brøk dersom det ikke er særlige grunner til å fordele dem etter nytte, jfr eierseksjonslovens § 29.

§ 4. VEDLIKEHOLD

§ 4.1 Seksjonseierens og sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

§4.2 Bygningsmessige arbeider

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

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

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

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

§ 4.3 Forsikring

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

§ 5 VEDLIKEHOLDSFOND

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

§ 6 STYRET

§ 6.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

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

§ 6.2 Styremøter

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

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

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

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

§ 6.3 Styrets oppgaver, mindretallsvern og inhabilitet

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

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

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

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

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

§ 7. ÅRSMØTET

§ 7.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

§ 7.2 Ordinært årsmøte

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

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

§ 7.4 Innkalling til årsmøte

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

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

§ 7.5 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

§ 7.6 Hvem som kan delta på årsmøtet

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

§ 7.7 Ledelse av årsmøtet

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

§ 7.8 Inhabilitet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 8 REVISJON OG REGNSKAP

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

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

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

§ 9 FORRETNINGSFØRER

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

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

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

§ 10 MISLIGHOLD

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

§ 11 FRAVIKELSE

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

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

§ 12 ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

§ 13 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

*****

HUSORDENSREGLER
Teaterkvartalet Bygg 13 Sameie

1. BRUK AV LEILIGHETEN

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

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

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

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

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

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

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

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

Skyll vasker og sluk en gang i mellom med kaustisk soda eller annet middel som løser opp fett og belegg og hindrer tilstopping.

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

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

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

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

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

1.9 Fellesantenneanlegget
Fellesantenneanlegget skal benyttes i henhold til instruks fra antenneselskapet.

Følgende refereres fra avtale med antenneselskapet:
a) Kun apparatkabler godkjent av installatøren skal anvendes mellom antennekontakt og radio-TV-apparat. Dette er en forutsetning for at anlegget skal virke tilfredsstillende.
b) Apparatene må ikke jordes til varmerør, etc., men kun tilkobles antenneanlegget forskriftsmessig.
c) Inngrep i antennekontakten eller det faste ledningsopplegget er ikke tillatt.

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

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

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

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

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

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

2. UTLEIE (UTLÅN) AV LEILIGHETEN

2.1 Melding

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

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

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

3. LEILIGHETEN UTVENDIG

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

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

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

Blomsterkasser og annet må ikke henges på utsiden av verandaene.

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

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

4. BRUK AV FELLESAREALER INNVENDIG

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

Barnevogn kan dog settes i utgangsplanet i trappeoppgangen.

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

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

4.4 Barns lek

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

4.5 Avfall, tilsmussing
Det er ikke tillatt å kaste fra seg papir, sigarettstumper e. l. på eiendommens fellesarealer.

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

4.7 Rengjøring av inngangsdører
Rengjøring av egen inngangsdør med dørkarm mot korridor er den enkelte leilighetseiers oppgave.

5. DØRER OG GARASJEPORT

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

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

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

6. BRUK AV FELLESAREAL UTVENDIG

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

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

7 ANSVARSFORHOLD

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

Eventuelle tillegg:

Ventilasjonsanlegget

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

Søppelcontainere

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

Annet søppel

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

HUSDYRHOLD

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

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

Kartverket

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
V/VILDE NADDEN
VOGTS GATE 47
0477 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 29-0194/25
Vår referanse: 3800167/26828785
Bestilling: C3 2025-08-04 (3) 136

Dato
04.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
707353	200	6.9.2007	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	230	460	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

- 1 MARS 2007 PLAN- OG BYGNINGSETATEN SAKSNR. 200703918-1

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

Plan- og bygningsetaten Org.nr. 971 040 823

☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☐ **Begjæring om reseksjonering**

Etter tinglysingen skal begjæringsskjemaet returneres Plan- og bygningsetaten for videreekspedering til rekvirent.

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	230	460		

2. Hjemmelshaver(e)

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

Doknr 707353 Tinglyst: 06.09.2007
STATENS KARTVERK

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)
1				11				21				31			
2				12				22				32			
3				13				23				33			
4				14				24				34			
5				15	SE VEDLEGG			25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) = NEVNER I SAMEIEBRØKEN

4. Supplerende tekst 7)

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [9]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo 27/7-07		Petter Neslein	
	DE UOE GRØNLANDSKVARTALENE AS		

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
230	460		**1-65**	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
31/8-2007	Arne Gjerstad	Plan- og bygningsetaten

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

Punkt 3 i Seksjoneringsbegjæring for Gnr 230 Bnr 460

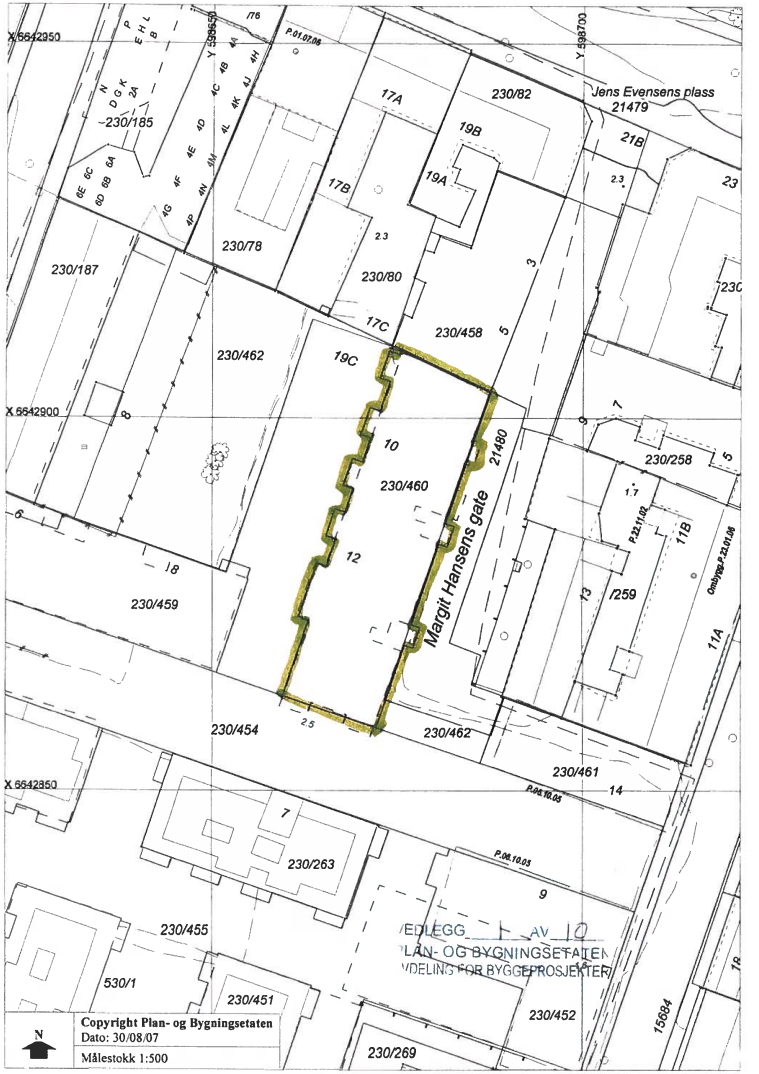
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	80	
2	B	30	
3	B	70	
4	B	70	
5	B	49	
6	B	51	
7	B	40	
8	B	70	
9	B	70	
10	B	40	
11	B	40	
12	B	92	
13	B	28	
14	B	28	
15	B	49	
16	B	51	
17	B	40	
18	B	70	
19	B	70	
20	B	40	
21	B	40	
22	B	92	
SUM BRØK		1210	

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
23	B	28	
24	B	28	
25	B	49	
26	B	51	
27	B	40	
28	B	70	
29	B	70	
30	B	40	
31	B	40	
32	B	92	
33	B	28	
34	B	28	
35	B	49	
36	B	51	
37	B	40	
38	B	70	
39	B	70	
40	B	40	
41	B	40	
42	B	92	
43	B	28	
44	B	28	
SUM BRØK		1072	

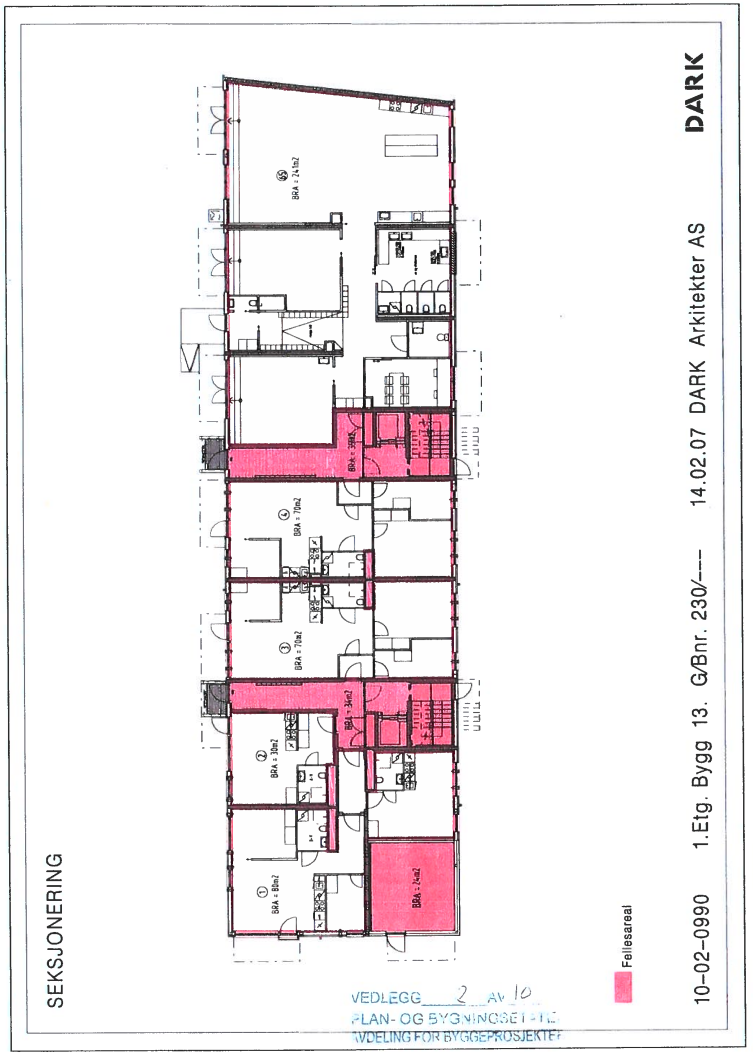
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
45	B	49	
46	B	51	
47	B	40	
48	B	70	
49	B	40	
50	B	40	
51	B	92	
52	B	28	
53	B	28	
54	B	92	
55	B	92	
56	B	60	
57	B	43	
58	B	43	
59	B	60	
60	B	60	
61	B	92	
62	B	43	
63	B	43	
64	B	92	
65	N	241	
66			
SUM BRØK		1377	

SUM BRØK TELLERE: 3659 = SAMEIEBRØKEN

Rubrikk for underskrifter, anmerket på side 2 (Fell 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves underskrift også her.



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2007/707353/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-04 10:46



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2007/707353/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-04 10:46



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2007/707353/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-04 10:46



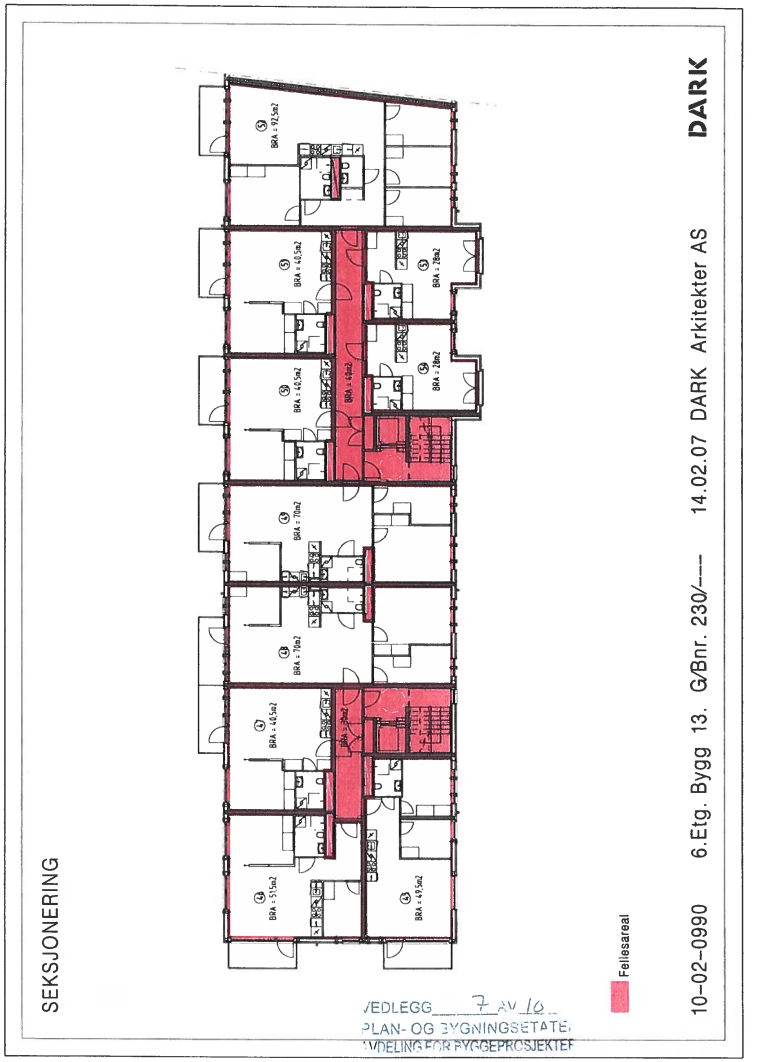
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2007/707353/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-04 10:46



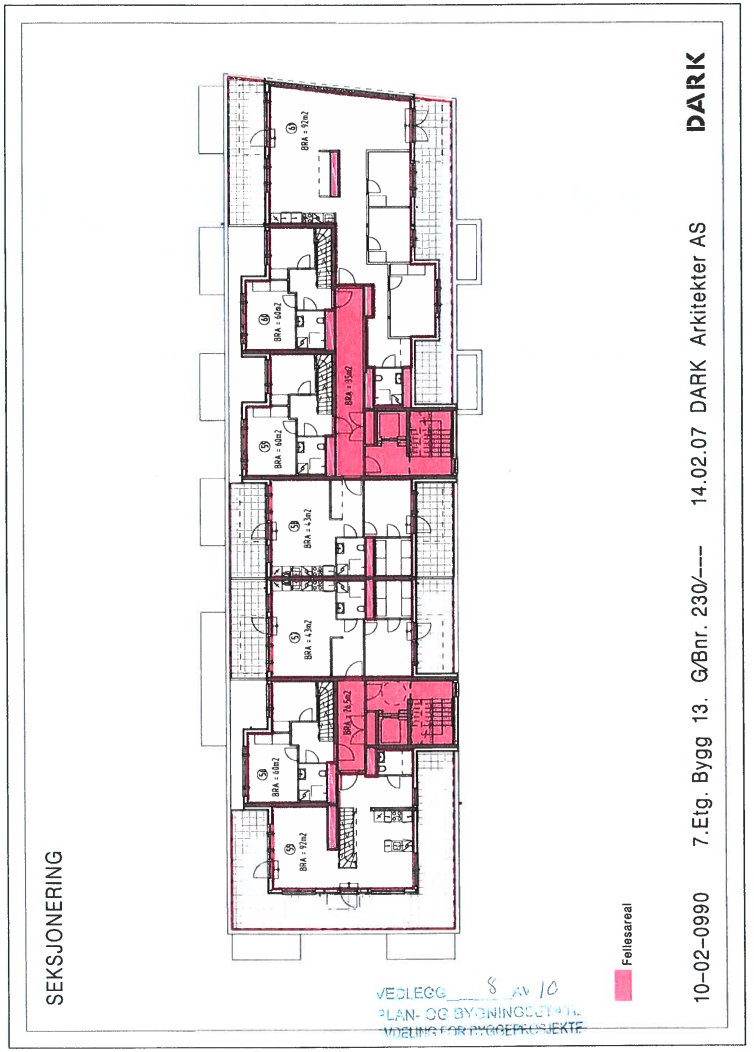
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2007/707353/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-04 10:46



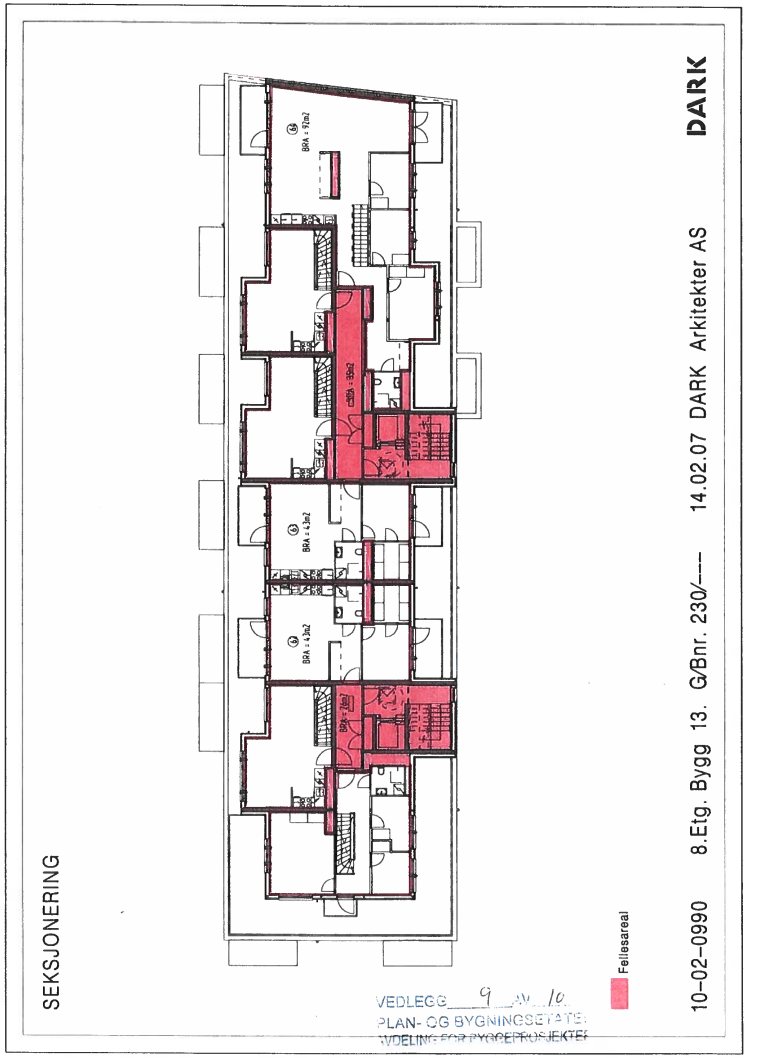
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2007/707353/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-04 10:46

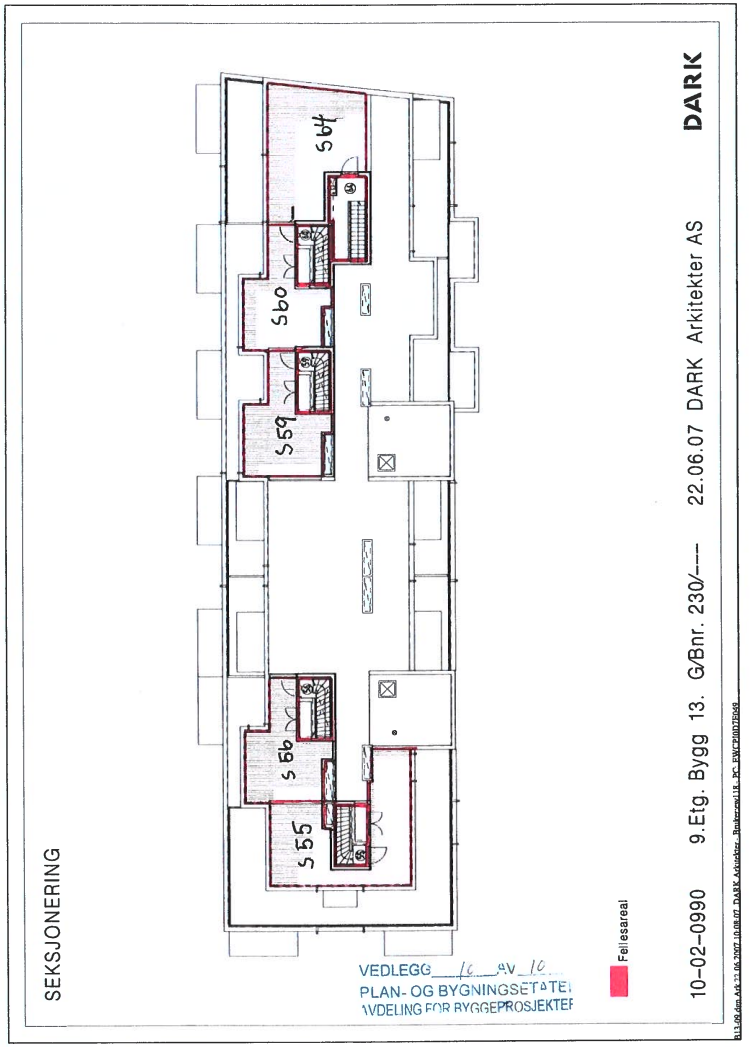


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2007/707353/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-04 10:46



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2007/707353/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-04 10:46





BNmegler

Statens Kartverk
Tinglysingen
3507 Hønefoss

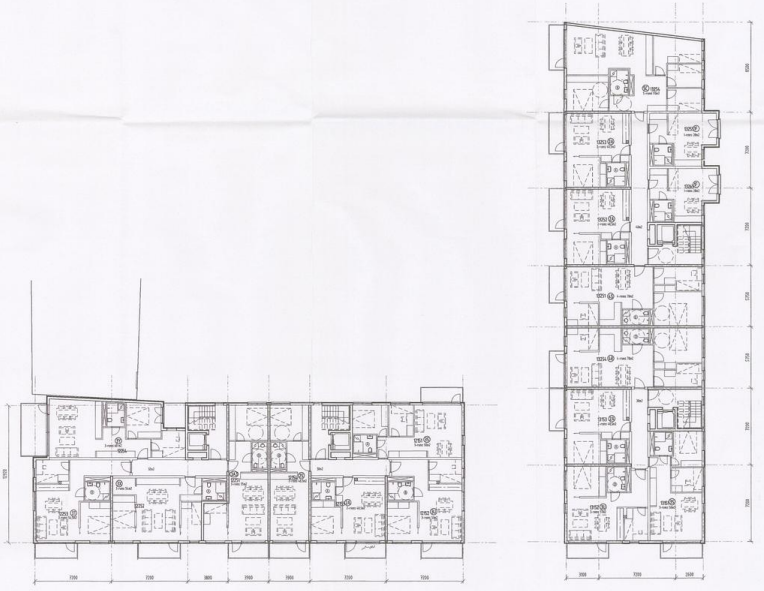
Ang.: gnr. 230, bnr. 275 med utskilte og sammenføyde bnr. i Oslo

Vi bekrefter herved at vi samtykker til seksjonering av eiendommer utskilt fra ovennevnte Bnr. Som følger: 6 nr. 230 Bnr. 460

Bygg 13

Oslo, 16. 02.2007
Bolig og Næringsmegler AS

Anne M. Furnes iht. fullmakt



INDEX	DATO	TEKST	TEGN	KONTR
C	15.03.05	STATUS: SØKNAD OM ENDRING AV TILLATELSE 2	BE	TJ
B	18.02.05	REVIDERT TEGNING	HH	TJ
A	10.02.05	ETABLERT.	JW	TJ

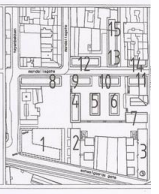
SKALA: 1:200

TEGNINGS NR: A300.11050

INDEX: C

INNHOLD: PLAN 05. BYGG 12 OG 13

TILTAKSHAVER:
De Nye Grønlandskvartalene AS
v/Pecunia AS
Olav V's gate 5, 0110 Oslo



TOTALENTREPRENØR:
AF Ragnar Evensen

PROSJEKT: De Nye Grønlandskvartalene

PROSJEKT NR: 10-02-099(

ARK.: DARK ARKITEKTER AS DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO TLF 23 13 12 00 FAX 23 13 12 0

DARK Arkitekter AS
DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01 WWW.DARK.NO

DARK

INNHOLD: PLAN 05. BYGG 12 OG 13
BYGGETRINN 3

39

TEGN. STATUS: SØKNAD OM ENDRING RAMMETILLATELSE 2

OPPDRAG NR:

VEDLEGG NR: E-66

SKALA: 1:200

TEGNINGS NR: A300.11050

INDEX: C

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Torshov

Vogts gate 47, 0477 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 Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/torshov

23 24 00 00

storebrand

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***

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: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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 virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8.Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 29-0194/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Rubina Ranas gate 12 0190 OSLO

Betegnelse: Gnr 230, bnr 460, snr 35 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

NORDVIK

nordvikbolig.no