NORDVIK

Rubina Ranas gate 12

3 soverom | 100 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Rubina Ranas gate 12

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Andre vedlegg
10	Om boligen
109	Kontaktinfo
112	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
115	Forbrukerinformasjon om budgivning
116	Budskjema

Salgsoppgave produsert 28.08.2026









Nøkkelinformasjon

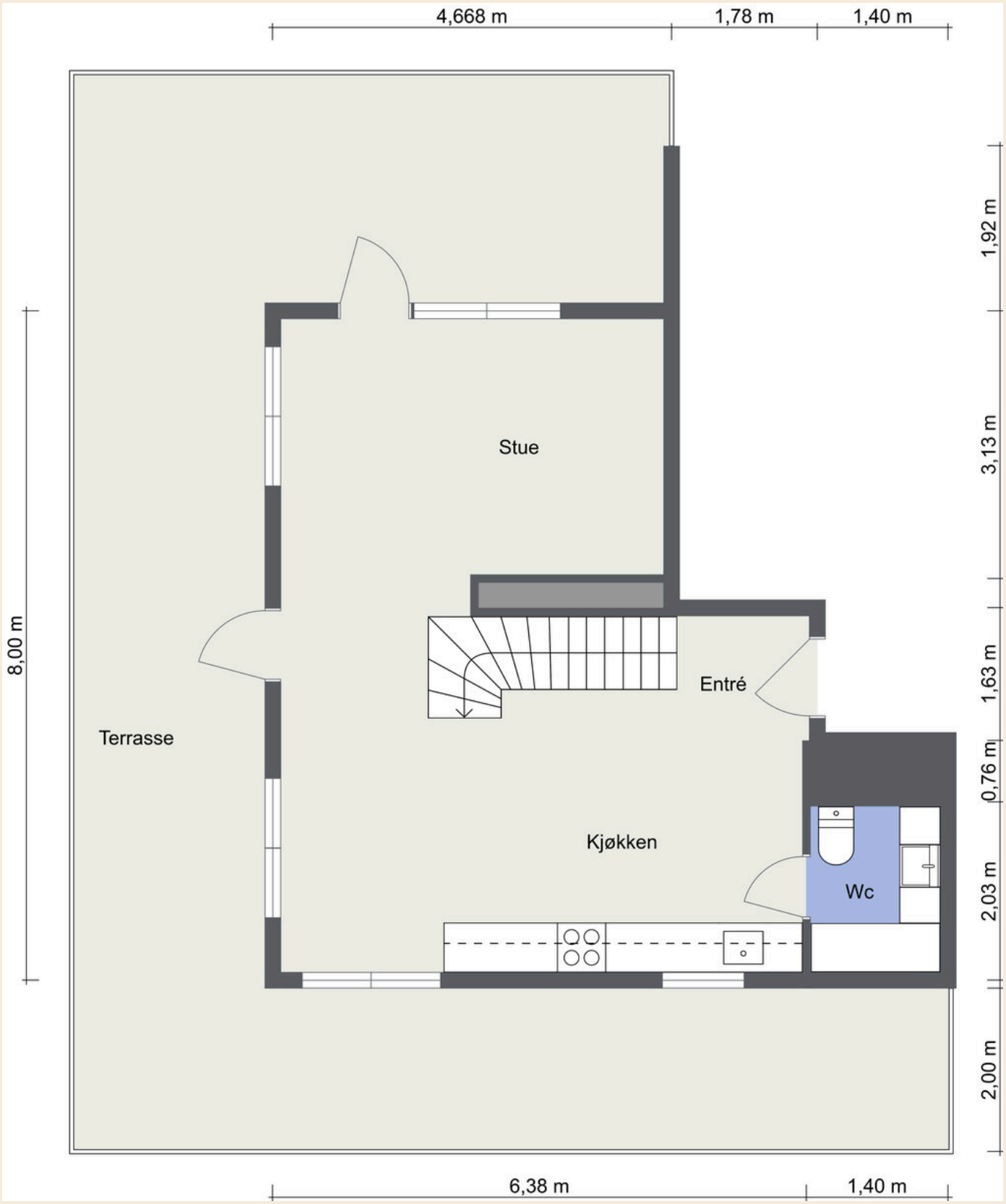
Rålekker toppleilighet med høy standard - Fantastisk utsikt og solforhold - 91 kvm. uteplasser - Mulig kjøp av p-plass

Prisantydning	**13 600 000,-**
Omkostninger	**341 090,-**
Totalpris	**13 941 090,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 676,-**
BRA-i	**100 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2007**
Eierform	**Eierseksjon**

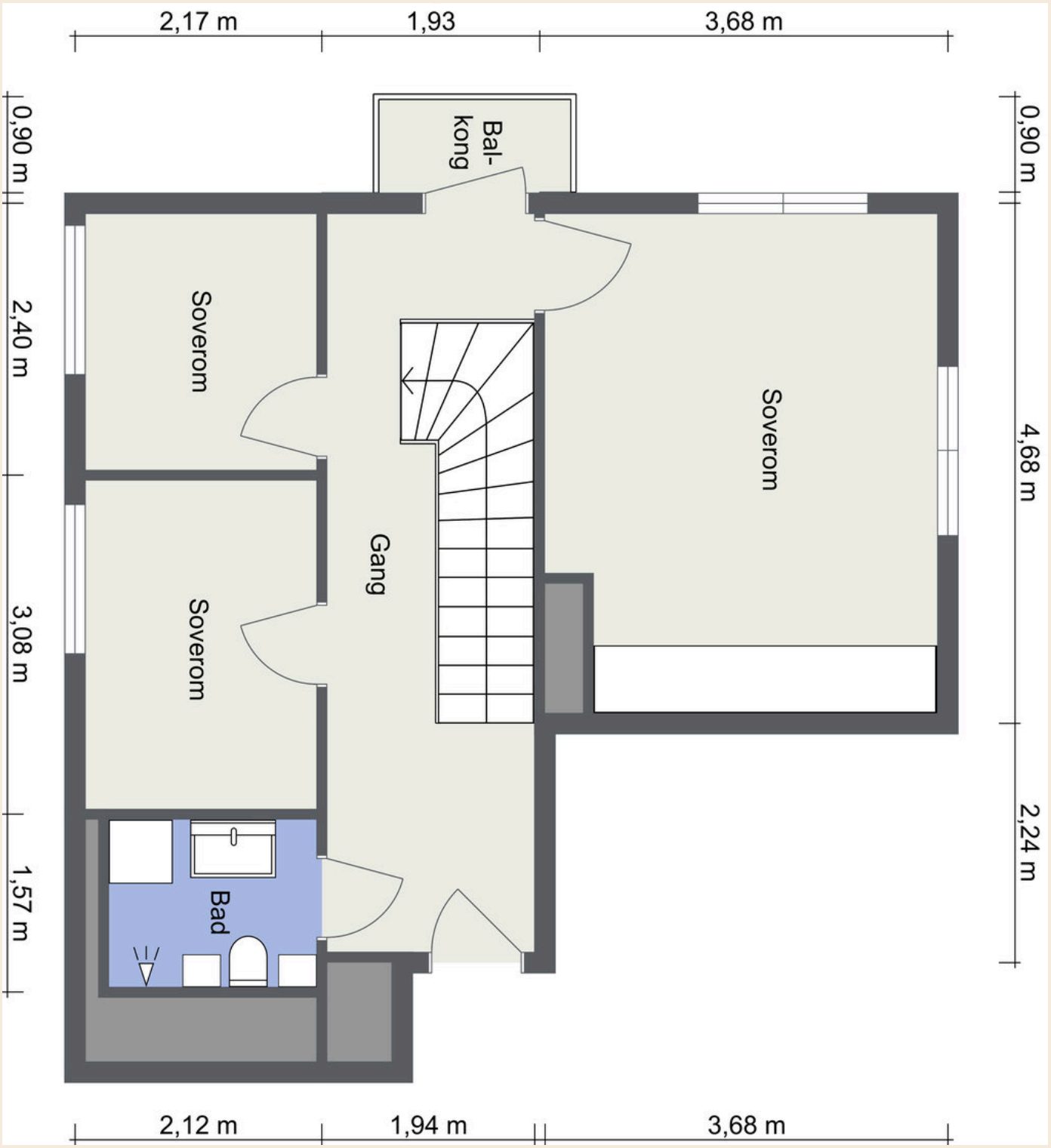
Kort fortalt

High end toppleilighet over to plan
To takterrasser og balkong på tilsammen 91 kvm
360 graders panoramautsikt
Gjennomgående med store vindusflater i tre himmelretninger
Høy, påkostet standard i nyere tid
Snekkertilpassede løsninger
Rålekkert kjøkken fra Hamran med Gaggenau hvitevarer
Plassbygde persienner og fjernstyrte markiser
Fantastiske solforhold og spektakulær utsikt over byen
Utstrakt bruk av eik
Lave felleskostnader inkl. fyring/varmtvann, kabel/internett m.m. inkl.
Mulighet for kjøp av p-plass i garasjeanlegg i kjeller
Heis
Bad og separat wc
Tre soverom
Bygg fra 2007
Privat og stille utenfor trafikkerte veier
Sentralt beliggende med "alt" utenfor døren
Kun 5 minutters spasertur over broen til Bjørvika/Barcode
Beliggende i blindvei med nydelige fellesarealer

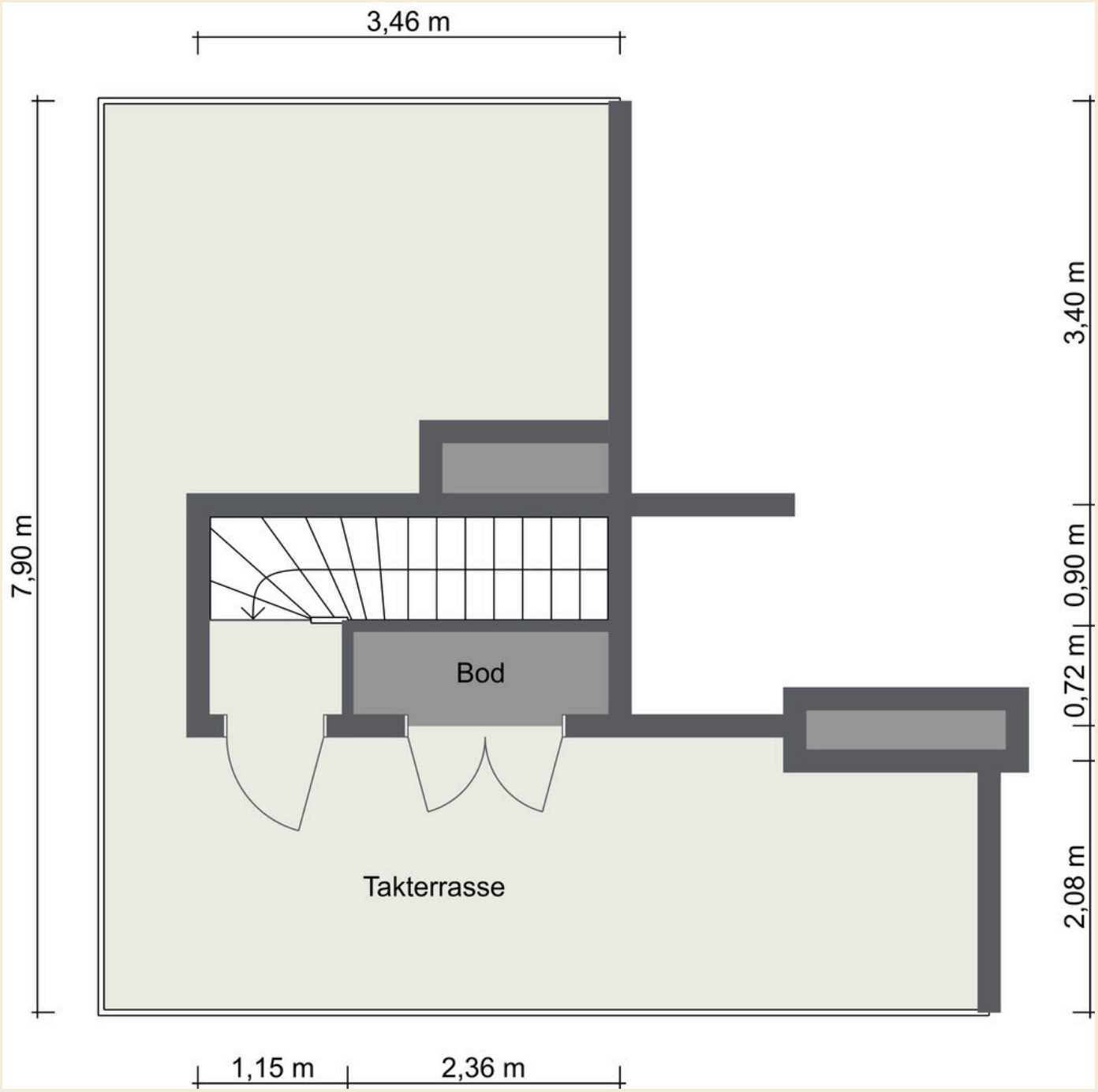
Planløsning 7. etasje



Planløsning 8. etasje



Planløsning 9. etasje



Rubina Ranas gate 12

Nabolaget Grønlands torg/Grønlands park - vurdert av 488 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	10 min 0.7 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	10 min 0.8 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 319 elever, 22 klasser	10 min 0.8 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	17 min 1.3 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	19 min 1.6 km
Hersleb videregående skole	12 min
Heltberg gymnas 160 elever, 7 klasser	15 min 1.2 km

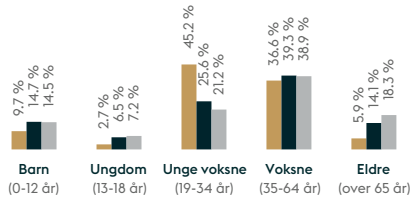
Offentlig transport

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	12 min 0.9 km
Oslo Gardermoen	37 min

Barnehager

Papaya Kanvas-barnehage (0-5 å... 32 barn	1 min 0.1 km
Mosaikk Urtehagen barnehager (... 61 barn	5 min 0.4 km
Grønland Torg barnehage (0-5 å... 62 barn	5 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 56/100

Primære transportmidler

- Gående
- Tog/t-bane
- Buss

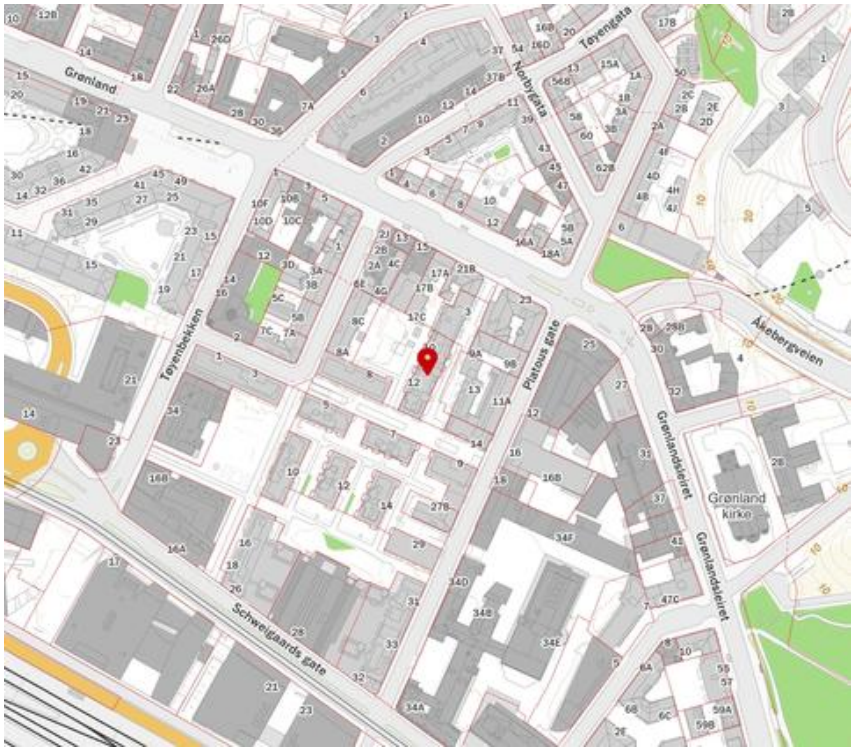
Sport

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 2026

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0157/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Rubina Ranas gate 12, 0190 OSLO
Gnr 230, bnr 460, snr 55 (ideell andel 1/1) / Gnr 530, bnr 1 (ideell andel 1/636) i Oslo kommune

Selgere
Anja Elverum
Cody James Nelson

Kjøpesum og omkostninger
13 600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
340 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
341 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
354 090,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
13 941 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
13 954 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2007

Etasje
9

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 100 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 109 kvm
TBA: 91 kvm

Beskrivelse:

7. etasje:
BRA-i: 48 kvm. Entré m/trapp, wc, åpent kjøkken med spiseplass og stue.
Total BRA: 48 kvm.
TBA: 54 kvm. Takterrasse

8. etasje:
BRA-i: 48 kvm. Trappegang, bad og tre soverom.
Total BRA: 48 kvm.
TBA: 2 kvm. Balkong.

9. etasje:
BRA-i: 4 kvm. Trapperom.
Total BRA: 4 kvm.
TBA: 35 kvm. Takterrasse.

Kjeller:
BRA-e: 9 kvm. To kjellerboder på hhv. 4,7 og 3 kvm.
Terrassebod på ca 1,5 kvm i 9. etasje.
Total BRA: 9 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Arealer utenfor boligen er å anse som fellesarealer. Pent opparbeidet tomt med mye grøntarealer, lekeplasser, sittegrupper og sykkelparkering.

Innhold
Boligen går over to plan med kjøkken, spisestue, wc og stue på ett plan i 7. etasje. Utgang til takterrasse fra to utganger. Soveromsavdeling med tre soverom og bad i 8. etasje. Balkong fra mellomgang. Trapperom opp til 9. etasje med utgang til takterrasse.

I tillegg disponeres det bod på takterrassen, samt to kjellerboder. P-plass i garasje kan kjøpes.

Standard
Grå og brun kjøkkeninnredning med glatte fronter. Dobbelt kjøleskap med fryser og vann òg isbitdispenser. Integrert komfyr, 90 cm induksjonstopp, mikrobølgeovn

og oppvaskmaskin (Gaggenau). Vaskekum nedfelt i kompositt benkeplate. Dobbelt kjøleskap med fryser og vann-/isbitdispenser. Ny kjøkkeninnredning i 2021 som er godt vedlikeholdt. Det er montert lekkasjestoppere i kjøkkenbenken, og komfyrvakt.

Wc rom i 7. etasje med fliser på gulvet med varmekabler, malte vegger. Hel servantplate med servantskap, veggfestet toalett med skjult sisterne. Toalettrommet ble pusset opp i 2021 og er godt vedlikeholdt.

Bad i 8. etasje med prefabrikert badekabin fra byggeår. Badet ble pusset opp i 2024 med flis på flis og nytt sanitærutstyr. Det er fliser på veggene, malte takoverflater. Det er fliser på gulvet med varmekabler. På badet er det hel servantplate med servantskap, veggfestet toalett med skjult sisterne, dusj med dusjforheng. Opplegg for vaskemaskin.

Takterrasse i 7.etasje på ca. 54 kvm. med Kebony på gulv (lagt nytt i 2021). Markiser, utelys og strømuttak. Frostfri vannutkaster montert på utvendig vegg på takterrasse i 7.etasje, og det er lagt vann til takterrassen i 9. etasje. Det er klargjort for installasjon av utekjøkken/bar på takterrasse i bod, som eiere har valgt å ikke ferdigstille. Takterrasse i 9.etasje på ca. 35 kvm. med Kebony tregulv i 2025. Balkong på ca. 1,6 kvm. i 8.etasje.

Vinduer og terrassedører er 2-lags isolerglass fra 2005 og 2006, med ny terrassedør til takterrassen fra 2025. To dører mot fellesareal er brann- og lydklassifisert med kodelås, sikkerhetslås og kikkhull fra byggeår.

Det er enstavs parkett på gulvene, fliser i entré i 8. etasje. Nytt gulv i 7. etasje i 2021. Nytt gulv i 8. etasje i 2024. Det er malte slette veggoverflater.
Veggoverflatene er pusset opp og malt i nyere tid og er godt vedlikeholdt. Det er malte takoverflater. Takhøyden er 246 cm. Innvendige trapper er utført i eik med lukkede opptrinn. Trappene ble skiftet ut i 2021. Innvendige dører er trefyllingsdører med dempelister. Dørene ble skiftet i 2021.

Plassmålte persienner foran alle vinduer og terrassedører bortsett fra utgangsdør til takterrasse i 9.etasje.
-3 elektrisk, fjernstyrte markiser samt en vertikal, uttrekkbar markiseduk.
-Elektrisk fjernstyrt solskjerming foran vinduer mot syd og øst i 7. og 8.etasje.
-Vannledninger er utført som rør-i-rør-system i plast, og deler av rørene er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.
-Fordelere er plassert synlig over takplatene på badet, uten fordelerskap.
-Stoppekraner finnes ved fordelerne, i servantskapet på toalettrommet og i kjøkkenbenken.
-Sikringsskapet er plassert i entré i med automatsikringer. Taklys i stua (skinne med spotter) fungerer ikke pga. feil ved "driver". Det er antagelig en garantisak og kontaktinformasjon til leverandør kan formidles til ny eier.

-Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn i 2026. Ingen feil eller mangler ble observert
-Boligen har vannbåren varme via radiatorer tilknyttet felles varmesentral basert på fjernvarme
-Boligen har mekanisk avtrekk fra bad og toalettrom.
-Frisklufttilførsel skjer via tilluftsventiler i yttervegg og/eller vinduer.
-Ventilasjonsprinsippet baserer seg på at brukt luft trekkes ut mekanisk, mens ny luft tilføres gjennom ventiler

TG2 er gitt på følgende bygningsdeler (ingen tg3 er gitt):
-Balkong, terrasse: Tekking har nådd alder som gir økt risiko for svikt. Råteskader i treverk
-Kjøkkenvifte med kullfilter
-Wc-rom: Ingen synliggjøring ved lekkasjevann (innebygget sisterne).
- Vannledninger: Det er ikke montert fordelerskap, fordelerne er plassert over takplatene på badet uten avrenningsmuligheter.
-Bad: Alder på membran/tettesjikt, manglende dokumentasjon, samt manglende synliggjøring av lekkasjevann (innebygget sisterne).

Ovennevnte er kun et utdrag iht. vedlagte tilstandsrapport og er ikke uttømmende.

Parkering
P-plass i garasje i kjeller kan medfølge for kr. 450.000,-. Elektrisk portåpner og heisadkomst. I tillegg tilkommer det dokumentavgift på 2,5% for plassen, samt etablering av pant (kr. 545,- (per pant) samt tinglysningsgebyr kr. 545,-). Felleskostnader for p-plassen utgjør kr. 3.750 per halvår og det er elbillader på plassen. Løpende strømutgifter må også påregnes. PlugPay leverer og administrerer elbillading og utfakturering. Mobiltelefon kan brukes som carportåpner. Fjernkontroll til porten kan kjøpes hos Portspesialisten ved å sende en bestilling pr e-post til portspesialisten@gmail.com. Maks høyde i parkeringshuset er 210 cm.

Garasjekjelleren er organisert som et sameie (De nye grønlandskvartalene garasjesameie. org.nr.: 990819092). Ved salg av garasjeplass selges en ideell andel av garasjesameiet tilsvarende eierbrøk. Det er 318 garasjeplasser, og en garasjeplass utgjør således 1/318. Juridiske eiere kan eie opptil 3 garasjeplasser. Garasjeplassene omsettes som eget objekt (ideell andel) og følger ikke leilighetene selv om det er samme eier på begge. Man kjøper altså leiligheten og garasjeplassen som to separate objekt.

Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med Viken & Omegn Eiendomsdrift as. Vaktmester ivaretar oppgavene knyttet til løpende vedlikehold m.m. DnG Garasje deler innkjørslene med DNG Næring sine areal, og samarbeider om større vedlikeholdsoppgaver, slik som feiing og vedlikehold av garasjeportene. Sameiet har avtale med Integra Sikkerhet om vektertjenester. Garasjen rengjøres en til tre ganger i året. Bilene må da flyttes. Kjøretøy som ikke er flyttet vil kunne bli tauet bort

for eiers kostnad og risiko.

Beboere tilknyttet De nye Grønlandskvartalene har forkjøpsrett ved overdragelser, så fremt parkeringsplassen ikke følger leiligheten, jf. vedtektenes § 6.1. Ved salg må kjøper fylle ut erklæring om konsesjonsfrihet ved erverv av fast eiendom, skjema LDIR-360 B. Skjemaet må krysses av på pkt 1, 2, 10 og 5 om bebygd eiendom under 100 dekar og uten dyrket jord. Kommunens stempel må foreligge ved innsendelse til tinglysing. Sistnevnte vil megler bistå med dersom kjøper av boligen ønsker å kjøpe parkeringsplassen.

Årsmelding med regnskap og budsjett, samt vedtekter vedlegges salgsoppgaven.

Modernisering og påkostninger
Boligen er vesentlig påkostet fra rundt 2021 (etter nåværende eier overtok). Herav nye terrassedekker, nye innerdører med dempelister, nytt kjøkken inkludert fjerning av bærevegg, etablering av utekjøkken og klargjøring av bar i bod, malte overflater, nye fliser, innredning og armaturer på bad/wc, plassbygde/snekkertilpassede skapløsninger, nye eiketrapper, belysning, solskjerming og el-arbeider. 2020-2026

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Ett Rom Til AS, Hübner Bygg. Det er kabinettbad i leilighetsbygget, så oppussing av bad er gjort uten å bryte eksisterende tettsjikt eller
membran (flis på flis)

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Byttet ut terrassebord av Byggsørvis Welin AS i 2021 (Kebony) Byggets fasade ble malt i regi av sameiet i 2020-2021 Snekret møblement og utebelysning på terrasse og takterrasse i 2025 av Ett Rom Til AS og Jobbservice AS. Merk at det er klargjort for installasjon av utekjøkken/bar på takterrasse i bod, som vi har valgt å ikke ferdigstille. Det har vært gjennomført oppgraderinger av garasjen i 2026 i regi av garasjesameiet.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja. Det foreligger samsvarserklæring. Elektrokompetanse AS, HRS Elektro AS. El-tilsyn ble gjennomført i hele sameiet sommeren 2026. Det er installert el-billader på vår parkeringsplass i garasjekjelleren, men den er ikke del av eiendommen/boligen.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært i forbindelse med oppussing av kjøkken i 2021 - Holter VVS AS og i forbindelse med oppussing av bad i 2024-2025 i regi av Ett Rom Til AS

Byttet ut trapper inne i leiligheten av Melby i 2021, møbelsnekret kjøkken fra Hamran i 2021, møbelsnekret hjemmekontor fra Trappemakeren AS i 2025, nytt gulv fra Skogr AS i 2021 (7. etasje) og i 2024 (8. etasje) Sameiet har oppgradert brannsikkerheten i fellesaralene i 2026 og gjennomført branntilsyn i leiligheter. Vi har røykvarslere fra Verisure i vår leilighet, men dette kan kjøper velge fritt om de ønsker å videreføre eller bruke andre røykvarslere.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Møblement på bad i 8. etasje: Mindre vannskade/sprekker på blått tremøblement på bad, levert av Trappemakeren AS i regi av Ett Rom Til AS. Dekket av garanti fra Trappemakeren AS som har registrert reklamasjon så ny eier kan avgjøre hvordan reparasjon/retting skal gjøres. Varmekabler på gulv i bad i 8. etasje og på toalettrom i 7. etasje avgir tidvis litt svak varme, som kanskje kan skyldes at det er lagt flis på flis.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader? Ja. Det er råteskader enkelte steder på byggets trefasade, særlig på noen av hjørnene. Sameiets styre har opprettet en sak med sikte på å få reparert dette og allerede innhentet tilbud for utbedring. Feilen rammer flere seksjoner, og gjelder sameiets fellesarealer. Utbedring er derfor sameiets ansvar og kostnad. Noen av vinduene er litt tunge å få lukket, men fungerer. To av vinduene i leiligheten kan ikke snus for å få vasket på utsiden, og sameiet har registrert sak for dette. Tilbakemeldingen fra vaktmester for det ene vinduet er at det kan repareres ved utskifning av en list. Merk at utskiftning av vinduer er sameiets ansvar, mens reparasjon av vinduer er seksjonseiers ansvar. Lysbryter på takterrasse under markise er ved en feil av type som ikke er egnet for utendørs bruk og bør byttes.

Taklys i stua (skinne med spotter) fungerer ikke pga. feil ved "driver". Det er antagelig en garantisak og kontaktinformasjon til leverandør kan formidles til ny eier.

Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende? Ved ett tilfelle opplevde nabo i 6. etasje en vannlekkasje fra et radiatorrør som tilhører vår leilighet. Tilfelle ble undersøkt av både rørlegger og representant fra sameiets forsikringsselskap, siden radiatorrøret tilhører sameiets fellesareal og er dekket av sameiets forsikring. Det ble konkludert med at lekkasjen kan ha skyldtes et spesielt værfenomen der regn i kombinasjon med en spesiell type vind førte til at noe regn sprutet inn. Det var ingen andre utettheter, ingen skade og ingen fuktutslag i vår leilighet. Forsikringsselskapet anbefalte ikke behov for utredning i vår leilighet.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For flere år siden observert en sjelden gang sølvkre. Satt ut felle og ikke sett siden.

DnG Drift, som forvalter uteområdene, har igangsatt arbeid med å oppgradere bakgården og uteområdene, men dette er så langt vi er kjent med ikke planer som vil øke fellesutfgiftene.

Vi har vært i kontakt med Hübner Bygg som installerte fliser på kjøkkenet pga. noen kosmetiske ujevnheter i flisene. Det er en garantisak og Hübner Bygg har sagt seg villig til å utbedre. Det er per i dag ikke gjort, siden flytteprosessen kom brått på, så ny kjøper kan velge om det er ønskelig å få gjennomført.

Bygningssakkyndig
Pål Morten Pedersen

Byggemåte
Betong grunnmur, støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon og leilighetsskillere i betong. Etasjeskillere i armert betong. Etasjeskillene er utført som betongdekker. Utvendig kledning er pusset og malt sprøytebetong samt panelt. Flatt tak med innvendig taknedløp, tekket med papp/folie. Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte såler på fast grunn eller faste, komprimerte masser.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger. Frittstående hvitevarer følger ikke med mindre dette avtales særskilt.

Kombiskap med kjøleskap og fryser (med mindre kjøper ikke ønsker det). Integrert oppvaskmaskin. Integrert kombinert mikrobølgeovn og vanlig ovn samt integrert kombinert dampovn/vanlig ovn medfølger.

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

Blomsterpotter, grill/utekjøkken, kompost og ellers frittstående utendørs møblement medfølger ikke med mindre det særskilt avtales. Drivhus medfølger.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C
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.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmesentral basert på fjernvarme. Felles varmtvann.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 16.142 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 676,- pr. mnd.
Inkluderer: Fyring/varmtvann, internett, vaktmestertjenester, vedlikeholdsfond, renhold fellesarealer, kommunale avgifter, revisjon, løpende drift og forretningsførsel m.m.

Herav fordelt:
Fjernvarme (1.596,-), Internett 1000/1000 Obos Opennet (209,-), vedlikeholdstillegg (265,-) og øvrige felleskostnader (samlepost 4.606,-).

Andre utgifter
Ny eier må påregne løpende kostnader for vedlikehold, strøm til bolig og evt. lading av bil dersom p-plassen kjøpes, eventuelt økt kanalvalg/internetthastighet, eiendomsskatt og innboforsikring.

TV/Internett/Bredbånd
Kollektiv avtale i sameiet om levering av tv/internett tjenester. Grunnpakke er inkludert i fellesutgiftene.

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 består av 65 boligseksjoner samt én næringsseksjon i Rubina Ranas gate 10 og 12.

Styrer uttaler per 18.08 at bygget nærmer seg 20 år, og det må påregnes ordinært vedlikehold i tiden fremover. Selv om ikke noe større vedlikehold er vedtatt akkurat nå så er utskifting eller større oppgradering av heis. Sannsynligvis det første større prosjektet som vil bli aktuelt i løpet av de neste to årene. Videre er det planlagt arbeider på fasade da det er råte på utsatte steder. Sameiet har nylig mottatt et tilbud rundt det, så det ligger i planene allerede, og med mindre noe uforutsett skulle skje så er dette en utbedring som er tiltenkt å håndteres uten ekstraordinære innkreving.

DnG Drift, som forvalter uteområdene, har igangsatt arbeid med å oppgradere bakgården og uteområdene, men dette er så langt selger kjent ikke planer som vil øke fellesutfgiftene.

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

I 2025 har styret avholdt 6 formelle styremøter. Hovedprioriteringene har vært sikker økonomisk drift, fortsatt oppbygging av en vedlikeholdsbuffer, samt beboernes sikkerhet og trivsel. Styret har også hatt fokus på: Avfallshåndtering, adgangskontroll og callinganlegg, sikkerhet/låsesoner i kjeller, støy og brannsikkerhet.

Fremtidige prosjekter: Vi planlegger og budsjetterer med en oppgradering av postkassene, men er noe avventende inntil vi har full oversikt over kostnadene knyttet til døroppgraderingen. I tillegg har vi bemerket oss at det stadig oftere er problemer med heisene våre på grunn av alder. Vi er i dialog med leverandør for å få til et grundigere vedlikehold, som forhåpentligvis vil få uptime opp igjen til det nivået den skal ligge på.

Sameiets økonomi er sunn. Vi jobber aktivt for å holde kostnadene nede, men må samtidig ivareta bygget. Fra 1. januar 2026 økte felleskostnadene med moderate 2,8 % (første justering siden 2023). Dette balanserer generell prisvekst for driften mot at vi har kunnet redusere akonto-innbetalingen for fjernvarme. Sammenlignet med samfunnets generelle prisvekst er dette et svært godt resultat. Denne moderate justeringen sikrer samtidig at vi kan fortsette å spare litt penger og bygge opp en solid buffer for fremtidig vedlikehold.

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 videovervåking 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.
2025: Kontroll av røykvarslere og slokkeutstyr i alle boenheter. Nytt defigo callinganlegg

Se vedlagte årsmelding med regnskap/budsjett for et mer komplett bilde av status i sameiet.

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.

Det er per dags dato ingen fellesgjeld på seksjonen. Fellesgjeld kan bli besluttet etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 406 757,-. Budsjettet for inneværende år legger til grunn et underskudd på kr. 165 192,-. Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.25 var kr 2.432.811.

Komplett årsmelding med budsjett og regnskap følger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes to ganger per år.

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

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 681 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt.

Adkomst
Adkomst via Rubina Ranas gate. Det skiltes ved oppsatte fellesvisninger

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger rolig og tilbaketrukket, i en trafikkstille gate. Beliggenheten er attraktiv med gangavstand til "alt". Få minutter unna kan du nyte dagens første kaffekopp på Kaffebrenneriet i den gamle Brannstasjonen eller et måltid på The Golden Chimp. Kun to kvartal ned i gata finner man en døgnåpent matvarebutikk.

Nærområdet kan også by på en rekke grønne parker. Botanisk hage ligger rett opp i gata. Her finner du også nærmeste bysykkelstativ. Tøyenparken hvor den populære Øya festivalen arrangeres ligger like opp i gata og kun en kort rusletur unna. Videre er Ola Narr / Tøyenparken et sted med fine løpemuligheter. På kollen har man utsikt utover hele Oslo og bratte bakker som brukes til skihopp og aking vinterstid. I tillegg er det store grøntområder langs Akerselva med flotte turmuligheter.

Sørenga og Bjørvika har blomstret de siste årene og gir bademuligheter, spennende arkitektutur, spisesteder, restauranter og kafeer m.m. Alt innen kort gangavstand(Munch museet ligger ca. 500 meter i luftlinje fra boligen).

Her bor du med alt du skulle trenge like utenfor døren, samtidig stille og tilbaketrukket.

Bebyggelse
Spredt bebyggelse i nærområdet med hovedsakelig blokkbebyggelse med næring og boliger.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for byggets oppføring, samt ferdigattest ifbm. endring av bærende vegg i leiligheten.

Vei, vann og avløp
Offentlig tilknyttet via privat vei og private vann/avløpsledninger (stikkledninger ut til offentlig nett).

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig/forr./kontor etter bestemmelsene i S-4095. For mer informasjon om reguleringsforhold se plankart med tegnforklaring vedlagt salgsoppgaven.

Interessenter gjøres oppmerksom på at det vil/kan være bygningsarbeider som medfører støy og redusert fremkommelighet, samt endrede utsiktsforhold grunnet byggets sentrale beliggenhet og boligens høyde.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

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

301/230/460/55:

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: 55
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 92/3659

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet

personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 68 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 1 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med Sosial medier kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar per stk. (maks 2) Overtakelse gratis. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade fra ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport inkl. planskisser ca. kr. 10 875,-

Samlet skal selger betale kr. 162 775,- 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 31. august 2026

Ansvarlig megler
Thor Hafnor, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97022432

Meglerforetaket
Nordvik Ullevål
Sognsveien 70B
0855 Oslo
Juridisk navn: BVB Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917427925

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Rubina Ranas gate 12
0190 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2007
BRA:	109 m^2
BRA-i:	100 m^2
Rapportdato:	26.8.2026 (Gyldig til 26.8.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	14	7	0	0

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	- Tekkingen har nådd en alder som gir økt risiko for svikt. Det er råteskader på utvendig panel noen steder.
Kjøkken - Trekk	TG 2 pga: Ventilator med kullfilter.
Toalettrom	- ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne
Vannledninger	TG 2 pga: Det er ikke montert fordelerskap, fordelerne er plassert over takplatene på badet uten avrenningsmuligheter.
Våtrom: Bad 8. etasje - Membran, tettesjikt og sluk	- membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon
Våtrom: Bad 8. etasje - Sanitærutstyr	- ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne
Våtrom: Bad 8. etasje - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Lovlighet / HMS

Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger

Det er fjernet en vegg ved kjøkkenet. Kjøkkeninnredningen er flyttet til lang veggen.

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde og/eller åpninger i rekkverket.

Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For store åpninger eller lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
24.8.2026	**26.8.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Anja Sofie Stensrud Elverum**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Cody James Nelson**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Pål Morten Pedersen**	Telefon:	**90844088**
Firma:	**Vannmannen AS**	Epost:	**pmp@taksthuset.no**
Tittel:		Adresse:	**Heggelibakken 4, 0375 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Gjensidige**		

Egne premisser:

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Rubina Ranas gate 12, 0190 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**230**	Bruksnr:	**460**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**55**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**2007**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
En lys og pen leilighet beliggende i ett populært boligområde på Teaterplassen på Grønland. Leiligheten ligger i 7. og 8 etasje og med takterrasse i 9. etasje.
Det er heis i bygget.
Det er kort vei til Gamlebyen, Middelalderparken med vannspeilet, Øyafestivalen i Tøyenparken, Botanisk Hage og til turområdene i Ekebergskrenten og Ekebergrestauranten.

Pent opparbeidet tomt med mye grøntarealer, lekeplasser, sittegrupper og sykkelparkering.

Det er normalt god standard over innredninger, overflater og utstyr, men naturlig vedlikehold må påregnes noen steder.
2021: Erstattet en bærevegg med andre bærende elementer, og byttet ut 2 stk trapper.

Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmesentral basert på fjernvarme. Felles varmtvann.

Plassmålte persienner foran alle vinduer og terrassedører bortsett fra utgangsdør til takterrasse i 9.etasje.
-3 elektrisk, fjernstyrte markiser samt en vertikal, uttrekkbar markiseduk.
-Elektrisk fjernstyrt solskjerming foran vinduer mot syd og øst i 7. og 8.etasje.

Nåværende eier er innehaver av parkeringsplass i garasjekjeller som kan kjøpes. Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Betong grunnmur, støpte kjellergulv.
Bærekonstruksjon og leilighetsskillere i betong. Etasjeskillere i armert betong.
Utvendig kledning er pusset og malt sprøytebetong samt panelt.
Flatt tak med innvendig taknedløp, tekket med papp/folie.
Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte såler på fast grunn eller faste, komprimerte masser.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
7. etasje	**56**	**48** Romfordeling: Entre m/trapp, wc, åpent kjøkken med spiseplass, stue.	**8** Romfordeling: 2 kjellerboder.	**0**	**54**
8. etasje	**48**	**48** Romfordeling: Trappegang, bad og 3 soverom.	**0**	**0**	**2**
9. etasje	**5**	**4** Romfordeling: Trapperom	**1** Romfordeling: Bod på terrassen.	**0**	**35**
Totalt m²	**109**	**100**	**9**	**0**	**91**

Kommentar til arealberegning

Boligen disponerer 2 kjellerboder på 4,7 m2 og 3 m2.

Terrassebod på ca. 1,5 kvm i 9.etasje.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting TG-2



Type	**Terrasse**

Takterrasse i 7.etasje på ca. 54 kvm med Kebony på gulv. Markiser, utelys og strømuttak.
Frostfri vannutkaster montert på utvendig vegg på takterrasse i 7.etasje, og det er lagt vann til takterrassen i 9. etasje.
Det er klargjort for installasjon av utekjøkken/bar på takterrasse i bod, som eiere har valgt å ikke ferdigstille.

Takterrasse i 9.etasje på ca. 35 kvm med tregulv.

Balkong på ca. 1,6 m2 i 8.etasje.

Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Ja**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Det ble lagt nytt Kebony gulv på terrassen i 7. etasje i 2021, og nytt Kebony gulv på takterrassen i 2025.

Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Ja**
Type tekking (tettesjikt)	**Papptekking / takbelegg**
Er det manglende/ikke tilstrekkelig avrenning fra konstruksjonen?	**Ikke kontrollert**

Gulvene er foret opp, så fall og avrenning er ikke kontrollert.

Er det påvist skader i tekkingen?	**Ikke kontrollert**

Underliggende tekking er ikke kontrollert på grunn av skjult konstruksjon.

Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg/dør/rekkverk?	**Nei**
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for svikt?	**Ja**

Oppsummering TG-2

Boligen har takterrasse i 7. etasje på ca. 54 kvm med Kebony-gulv lagt i 2021, takterrasse i 9. etasje på ca. 35 kvm med tregulv og nytt Kebony-gulv fra 2025, samt en mindre balkong på ca. 1,6 kvm i 8. etasje. Terrassene ligger helt eller delvis over innvendige rom og er tekket med papp/takbelegg. Det er ikke påvist synlige skader, skjevheter eller konstruksjonssvikt, og oppkant mot vegg/dør/rekkverk fremstår tilfredsstillende. Fordi gulvene er foret opp, er underliggende tekking, fall og avrenning ikke kontrollert, og tilstanden under overflaten er dermed skjult. Tekkingen har nådd en alder som gir økt risiko for svikt, og siden konstruksjonen ligger over innvendige rom kan skjulte lekkasjer over tid medføre fuktskader i underliggende rom dersom tettesjiktet svikter.

Det er råteskader enkelte steder på byggets trefasade, særlig på noen av hjørnene. Sameiets styre har opprettet en sak med sikte på å få reparart dette og allerede innhentet tilbud for utbedring. Utbedring er derfor sameiets ansvar og kostnad.

Lysbryter på takterrasse under markise er ved en feil av type som ikke er egnet for utendørs bruk og bør byttes.

6.2 Vinduer og dører TG-1

Beskrivelse

2-lags isolerglass vinduer fra 2005 og 2006.

To dører mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB40) med kodelås, sikkerhetslås og kikkhull fra byggeår, montert i 7. og 8.etasje.

Terrassedører med 2-lags glass produsert i 2006.

Noen av vinduene er litt tunge å få lukket, men fungerer. To av vinduene i leiligheten kan ikke snus for å få vasket på utsiden, og sameiet har registrert sak for dette. Tilbakemeldingen fra vaktmester for det ene vinduet er at det kan repareres ved utskiftning av en list. Merk at utskiftning av vinduer er sameiets ansvar, mens reparasjon av vinduer er seksjonseiers ansvar.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Ny terrassedør til takterrassen i 2026.

Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Oppsummering TG-1

Vinduer og terrassedører er 2-lags isolerglass fra 2005 og 2006, med ny terrassedør til takterrassen fra 2025. To dører mot fellesareal er brann- og lydklassifisert med kodelås, sikkerhetslås og kikkhull fra byggeår. Det ble ikke registrert punkterte glass, værslitte karmer, fukt- eller råteskader eller avvik ved utvendig tetting. Balkong- og terrassedør subber noe i rammen og bør justeres. For øvrig fremstår bygningsdelen i normal stand ut fra alder, med påregnelig vedlikehold.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

Type	**Betongdekke**

Resultat skjevhetsmåling

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

Oppsummering — **TG-1**

Etasjeskillene er utført som betongdekker. Det ble målt lokale avvik under 10 mm og totalt avvik under 15 mm per rom, noe som ikke utgjør vesentlige avvik. Det ble ikke registrert forhold som gir grunn til nærmere undersøkelser.

6.4 Innvendig trapp — TG-1

Er det påvist avvik utover normal slitasje?	**Nei**

Tretrapper i eik med lukkede opptrinn.

Nye trapper i 2021 som er godt vedlikeholdt.

Oppsummering — **TG-1**

Innvendige trapper er utført i eik med lukkede opptrinn. Trappene ble skiftet ut i 2021 og fremstår som godt vedlikeholdt. Det er ikke påvist avvik utover normal slitasje.

6.5 Kjøkken — TG-2

Beskrivelse

Grå og brun kjøkkeninnredning med glatte fronter. Dobbelt kjøleskap med fryser og vann òg isbitdispenser. Integrert Gaggenau komfyr, 90 cm induksjonstopp, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.

Vaskekum nedfelt i kompositt benkeplate.

Ny kjøkkeninnredning i 2021 som er godt vedlikeholdt.

Det er montert lekkasjestoppere i kjøkkenbenken, og komfyrvakt.

Det mangler tettehyslser rundt vannrørene. TG 2

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning	TG-1

Kjøkkenet har en grå og brun innredning med glatte fronter fra 2021, og fremstår godt vedlikeholdt. Innredningen omfatter dobbelt kjøleskap med fryser og vann-/isbitdispenser, samt integrerte Gaggenau-hvitevarer. Det er montert lekkasjestoppere i kjøkkenbenken og komfyrvakt. Det er ikke påvist fukt eller skader rundt vask, hvitevarer eller innredning. Det mangler imidlertid tettehylser rundt vannrørene, noe som gir mangelfull tetting og redusert oppdaging av eventuelle lekkasjer. Montering av tettehylser bør utføres.

Type avtrekk	**Ventilator med omluft (resirkulering)**
Ventilator integrert i benkeplaten med kullfilter.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk	TG-2

Kjøkkenet har ventilator integrert i benkeplaten med kullfilter, det vil si avtrekk med omluft (resirkulering). Det er ikke registrert avvik på avtrekket ved befaringen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

6.6 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ja**
Det er fjernet en vegg ved kjøkkenet. Kjøkkeninnredningen er flyttet til lang veggen.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Ferdigattest datert 26/02-2010.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Nei**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**

Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde og/eller åpninger i rekkverket.

Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For store åpninger eller lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**

Det er røykvarsler og brannslukningsapparat i boligen.

Røykvarslere og brannslukningsutstyr skal medfølge ved salg.

Sameiet har oppgradert brannsikkerheten i fellesaralene i 2026 og gjennomført branntilsyn i leiligheter.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.7 Toalettrom — TG-2

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	**Nei**

Det er fliser på gulvet med varmekabler, malte vegger.
Hel servantplate med servantskap, veggfestet toalett med skjult sisterne.

Toalettrommet ble pusset opp i 2021 og er godt vedlikeholdt.

Type ventilering	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik på funksjon ved funksjonstest ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne

Oppsummering — **TG-2**

Toalettrommet er utstyrt med flislagt gulv med varmekabler, malte vegger, servantplate med skap og veggfestet toalett med skjult sisterne. Rommet ble pusset opp i 2021 og fremstår godt vedlikeholdt, uten påviste fukt- eller skader på utstyr og innredning. Ventilering skjer med mekanisk avtrekk, og funksjonstest viste ingen avvik. Det er imidlertid registrert manglende drenering av eventuelt lekkasjevann fra den innebygde sisternen. Uten mulighet for kontrollert avledning kan en lekkasje fra sisternen føre til at vann trekker inn i tilstøtende konstruksjoner uoppdaget over tid, med fare for fukt- og følgeskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å lage en lekkasjeåpning under toalettet.

6.8 Avløpsrør — TG-1

Type avløpsrør	**Plast, Støpejern**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad.

Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Nei**
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Avløpsanlegget består av rør i plast og støpejern. Deler av de innvendige avløpsrørene er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad. Det er tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget over tak, og det er ikke registrert tegn til sen eller redusert avrenning fra tappesteder. Rørene vurderes å ha en alder som ikke gir usikkerhet om fremtidig funksjon.

6.9 Vannledninger TG-2





Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det montert fordelerskap?	**Nei**
Det er synlige fordelere over takplatene på badet. Det er stoppekraner ved fordelerne, i servantskapet på toalettrommet, og i kjøkkenbenken.	
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Vannledninger er utført som rør-i-rør-system i plast, og deler av rørene er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken. Fordelere er plassert synlig over takplatene på badet, uten fordelerskap. Stoppekraner finnes ved fordelerne, i servantskapet på toalettrommet og i kjøkkenbenken, og disse fungerer tilfredsstillende. Det er ikke registrert redusert vanntrykk ved samtidig tapping, manglende isolering eller andre avvik. Anlegget vurderes å ha normal funksjon for alderen.

TG 2 pga: Det er ikke montert fordelerskap, fordelerne er plassert over takplatene på badet uten avrenningsmuligheter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å montere fordelerskap.

6.10 Elektrisk



Beskrivelse
Sikringsskapet er plassert i entré i med automatsikringer. Taklys i stua (skinne med spotter) fungerer ikke pga. feil ved "driver". Det er antagelig en garantisak og kontaktinformasjon til leverandør kan formidles til ny eier.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Ja**

Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn i 2026. Ingen feil eller mangler ble observert.

Ble det registrert avvik ved tilsynet?	**Nei**

Oppsummering

Sikringsskapet er plassert i entré og er utstyrt med automatsikringer. Det foreligger dokumentasjon på kontroll utført av det lokale el-tilsyn i 2026, uten at det ble registrert feil eller mangler. Anlegget fremstår som tilfredsstillende ut fra tilgjengelig dokumentasjon.

6.11 Vannbåren varme — TG-1

Type anlegg	**Radiatorer**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Har eier opplyst om funksjonsfeil på anlegget?	**Nei**
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	**Nei**
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Boligen har vannbåren varme via radiatorer tilknyttet felles varmesentral basert på fjernvarme. Det er ikke gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår, og eier har ikke opplyst om funksjonsfeil på anlegget. Ved befaringen ble det ikke påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger og ventiler, og det er ingen tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv. Anleggets alder gir ikke grunn til usikkerhet om fremtidig funksjon.

6.12 Ventilasjon — TG-1

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Boligen har mekanisk avtrekk fra bad og toalettrom. Friskluftstilførsel skjer via tilluftsventiler i yttervegg og/eller vinduer. Ventilasjonsprinsippet baserer seg på at brukt luft trekkes ut mekanisk, mens ny luft tilføres gjennom ventiler. God funksjon forutsetter at ventiler holdes åpne og ikke blokkeres.

Oppsummering **TG-1**

Boligen har mekanisk avtrekk fra bad og toalettrom, mens friskluftstilførsel skjer via tilluftsventiler i yttervegg og/eller vinduer. Ventilasjonsprinsippet baserer seg på at brukt luft trekkes ut mekanisk, mens ny luft tilføres gjennom ventiler. God funksjon forutsetter at ventiler holdes åpne og ikke blokkeres. Det er ikke registrert avvik ved ventilasjonsløsningen.

6.13 Våtrom: Bad 8. etasje — TG-2



Generell beskrivelse

Det er en prefabrikert badekabin fra byggeår.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Badet ble pusset opp i 2024 med flis på flis og nytt sanitærutstyr.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis, Malt overflate**

Det er fliser på veggene, malte takoverflater.

Nye veggfliser i 2024.

Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling **TG-1**

Baderomsveggene har flisbelagt overflate med malte takflater, hvor flisene ble skiftet i 2024. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader. Vindu eller dør er ikke plassert i våtsone. Overflatene fremstår i god stand uten registrerte avvik.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**

Det er fliser på gulvet med varmekabler.

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**

Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**

Det er en høydeforskjell på ca. 30 mm fra topp slukrist til topp flis ved døren. Dette er innenfor dagens krav.

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv **TG-1**

Gulvet er belagt med fliser med varmekabler. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det er ikke påvist tegn til sopp-, råte- eller fuktskader. Fallforholdet mot sluk er tilfredsstillende, med en høydeforskjell på ca. 30 mm fra topp slukrist til topp flis ved døren, hvilket er innenfor dagens krav. Det er ikke fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Badet har smøremembran under flis med ukjent utførelse, samt sluk i plast. Det er tilfredsstillende inspeksjons- og rengjøringsmulighet av sluk, og høydeforskjellen fra topp sluk til membran ved dørterskel tilfredsstiller kravet. Det er ikke påvist feil utførelse, feil materialvalg eller synlige skader i tettesjiktet. Membran og tettesjikt har imidlertid nådd en alder som medfører økt risiko for skader og følgeskader. Dersom tettesjiktet svikter, kan det oppstå fuktinntrengning i tilstøtende konstruksjoner med påfølgende behov for utbedring.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Åpen dusj, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**

På badet er det hel servantplate med servantskap, veggfestet toalett med skjult sisterne, dusj med dusjforheng.
Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne

Oppsummering sanitærutstyr	TG-2

Badet er utstyrt med baderomsinnredning med hel servantplate og servantskap, veggfestet toalett med skjult sisterne, åpen dusj med dusjforheng samt opplegg for vaskemaskin. Det er ikke registrert skader på utstyr eller innredning. Det er imidlertid manglende drenering av eventuelt lekkasjevann fra den innebygde sisternen. Ved en lekkasje i sisternen vil vann ikke ledes bort på en kontrollert måte, noe som kan medføre skjulte fuktskader i vegg- og gulvkonstruksjonen før lekkasjen oppdages.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å lage en lekkasjeåpning under toalettet.

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Det er felles mekanisk avtrekk. Det er tilluft ved døren.

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei

Oppsummering ventilasjon	TG-1

Badet ventileres via felles mekanisk avtrekk, med tilluft ved døren. Det ble ikke påvist avvik ved kontroll med papirark. Ventilasjonen vurderes å fungere tilfredsstillende.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ikke foretatt

Det er ikke foretatt hulltaking da badet er en prefabrikert badekabin.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	Nei

Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (fliser, belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0

Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet. Det er ikke foretatt hulltaking fra tilstøtende rom, da badet er en prefabrikert badekabin.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Ja

Observerte avvik:

- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Oppsummering dokumentasjon	TG-2

Det foreligger ikke fullstendig dokumentasjon for våtrommet, og opplysninger om utførelse, materialbruk og eventuelle godkjenninger mangler derfor. Uten slik dokumentasjon kan det ikke bekreftes at arbeidene er utført fagmessig og i henhold til gjeldende krav på utførelsestidspunktet. Manglende dokumentasjon gir økt usikkerhet knyttet til våtrommets tilstand og kan medføre problemer ved eventuelle fremtidige reklamasjons- eller forsikringssaker.

6.14 Gulv — TG-1

Beskrivelse

Det er enstavs parkett på gulvene, fliser i entre i 8. etasje.

Nytt gulv i 7. etasje i 2021. Nytt gulv i 8. etasje i 2024.

Gulvene er normalt godt vedlikeholdt, men det er noe bruksslitasje enkelte steder.

Er det registrert avvik? **Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Gulvene har enstavs parkett samt fliser i entré i 8. etasje. Gulvet i 7. etasje ble fornyet i 2021 og gulvet i 8. etasje i 2024. Gulvene fremstår normalt godt vedlikeholdt, men det registreres noe bruksslitasje enkelte steder. Det er ikke registrert avvik utover normal bruksslitasje.

6.15 Vegger — TG-1

Beskrivelse

Det er malte slette veggoverflater.

Veggoverflatene er pusset opp og malt i nyere tid og er godt vedlikeholdt.

Er det registrert avvik? **Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Veggoverflatene er malte og slette, pusset opp og malt i nyere tid, og fremstår godt vedlikeholdt. Det er ikke registrert avvik.

6.16 Tak — TG-1

Beskrivelse

Det er malte takoverflater.

Takhøyden er 246 cm.

Er det registrert avvik? **Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Det er malte takoverflater, og takhøyden er målt til 246 cm. Det er ikke registrert avvik.

6.17 Innerdører TG-1

Beskrivelse
Det er trefyllingsdører med dempelister. Nye dører i 2025 som er godt vedlikeholdt.

Er det registrert avvik?	Nei

Oppsummering	TG-1
Innvendige dører er trefyllingsdører med dempelister. Dørene ble skiftet i 2025 og fremstår som godt vedlikeholdt. Det er ikke registrert avvik ved kontroll.	

6.18 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Skadedyr og fuktkrevende insekter
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Anja Sofie S Elverum	9578-5999-4-1769617	2026-08-25 23:07:59
Cody James Nelson	9578-5999-4-4693606	2026-08-25 23:06:04

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
25. aug. 2026

Oppdragsnummer
23-0157/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Rubina Ranas gate 12, 0190 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Ullevål

Selgere
Anja Elverum, Cody James Nelson

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. oktober 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

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

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ett Rom Til AS, Hübner Bygg

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er kabinettbad i leilighetsbygget, så oppussing av bad er gjort uten å bryte eksisterende tettsjikt eller membran (flis på flis)

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ett Rom Til AS + fra opprinnelige byggetegninger

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet ut terrassebord av Byggsørvis Welin AS i 2021 (Kebony) Byggets fasade ble malt i regi av sameiet i 2020-2021 Snekret møblement og utebelysning på terrasse og takterrasse i 2025 av Ett Rom Til AS og Jobbservice AS. Merk at det er klargjort for installasjon av utekjøkken/bar på takterrasse i bod, som vi har valgt å ikke ferdigstille. Det har vært gjennomført oppgraderinger av garasjen i 2026 i regi av garasjesameiet

---

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektrokompetanse AS, HRS Elektro AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? El-tilsyn ble gjennomført i hele sameiet sommeren 2026

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Det er installert el-billader på vår parkeringsplass i garasjekjelleren, men den er ikke del av eiendommen /boligen

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med oppussing av kjøkken i 2021 - Holter VVS AS og i forbindelse med oppussing av bad i 2024-2025 i regi av Ett Rom Til AS

---

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet ut trapper inne i leiligheten av Melby i 2021, møbelsnekret kjøkken fra Hamran i 2021, møbelsnekret hjemmekontor fra Trappemakeren AS i 2025, nytt gulv fra Skogr AS i 2021 (7. etasje) og i 2024 (8. etasje) Sameiet har oppgradert brannsikkerheten i fellesaralene i 2026 og gjennomført branntilsyn i leiligheter. Vi har røykvarslere fra Verisure i vår leilighet, men dette kan kjøper velge fritt om de ønsker å videreføre eller bruke andre røykvarslere.

---

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?

Ja

Beskriv: Møblement på bad i 8. etasje: Mindre vannskade/sprekker på blått tremøblement på bad, levert av Trappemakeren AS i regi av Ett Rom Til AS. Dekket av garanti fra Trappemakeren AS som har registrert reklamasjon så ny eier kan avgjøre hvordan reparasjon/retting skal gjøres. Varmekabler på gulv i bad i 8. etasje og på toalettrom i 7. etasje avgir tidvis litt svak varme, som kanskje kan skyldes at det er lagt flis på flis.

---

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: Det er råteskader enkelte steder på byggets trefasade, særlig på noen av hjørnene. Sameiets styre har opprettet en sak med sikte på å få reparart dette og allerede innhentet tilbud for utbedring. Feilen rammer flere seksjoner, og gjelder sameiets fellesarealer. Utbedring er derfor sameiets ansvar og kostnad. Noen av vinduene er litt tunge å få lukket, men fungerer. To av vinduene i leiligheten kan ikke snus for å få vasket på utsiden, og sameiet har registrert sak for dette. Tilbakemeldingen fra vaktmester for det ene vinduet er at det kan reparares ved utskifnting av en list. Merk at utskiftning av vinduer er sameiets ansvar, mens reparasjon av vinduer er seksjonseiers ansvar. Lysbryter på takterrasse under markise er ved en feil av type som ikke er egnet for utendørs bruk og bør byttes.

---

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

Ja

Beskriv: Taklys i stua (skinne med spotter) fungerer ikke pga. feil ved "driver". Det er antaglig en garantisak og kontaktinformasjon til leverandør kan formidles til ny eier.

---

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?

Ja

Beskriv: Ved ett tilfelle opplevde nabo i 6. etasje en vannlekkasje fra et radiatorrør som tilhører vår leilighet. Tilfelle ble undersøkt av både rørlegger og representant fra sameiets forsikringsselskap, siden radiatorrøret tilhører sameiets fellesareal og er dekket av sameiets forsikring. Det ble konkludert med at lekkasjen kan ha skyldtes et spesielt værfenomen der regn i kombinasjon med en spesiell type vind førte til at noe regn sprutet inn. Det var ingen andre utettheter, ingen skade og ingen fuktutslag i vår leilighet. Forsikringsselskapet anbefalte ikke behov for utredning i vår leilighet.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: For flere år siden observert en sjelden gang sølvkre. Satt ut felle og ikke sett siden.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke annet enn takstmanns tilstandsvurdering

---

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ja, i forbindelse med forrige salg av boligen i 2020

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ferdigattest etter oppussing av kjøkken foreligger. Utstedt 1. april 2022.

---

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

Eventuell kommentar: DnG Drift, som forvalter uteområdene, har igangsatt arbeid med å oppgradere bakgården og uteområdene, men dette er så langt vi er kjent med ikke planer som vil øke fellesutgiftene.

---

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

Eventuell kommentar: Vi har vært i kontakt med Hübner Bygg som installerte fliser på kjøkkenet pga. noen kosmetiske ujevnheter i flisene. Det er en garantisak og Hübner Bygg har sagt seg villig til å utbedre. Det er per i dag ikke gjort, siden flytteprosessen kom brått på, så ny kjøper kan velge om det er ønskelig å få gjennomført.

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: 23-0157/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Cody James Nelson	**2026-08-25**	**Anja Sofie S Elverum**	**2026-08-25**

Identifikasjon

Cody James Nelson

Identifikasjon

Anja Sofie S Elverum

Signicat

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

BVB Eiendomsmegling AS
Nordvik Ullevål v/Thor Hafnor
Sognsveien 70B, 0855 OSLO
E-post: t.hafnor@nordvikbolig.no

Deres ref.: 23-0157/26 . Vår ref.: 4007-1-55 Dato: 18.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Teaterkvartalet Bygg 13 Sameie
Organisasjonsnr:	891651732
Seksjonseier:	Elverum, Anja Sofie Stensrud
Medeier:	Nelson, Cody James
Leilighetsnummer:	55
Adresse:	Rubina Ranas gate 12, 0190 OSLO
Seksjonsnummer:	55
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.

Felleskostnadene for bolig og næring øker med 12%, fjernvarmen reduseres med 26,48% fra 01.01.2026.
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: 6 676,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fjernvarme	1 596,00	
Vedlikeholdstillegg	265,00	
Digital-TV, bredbånd	209,00	
Felleskostnader	4 606,00	

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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 717,-
Fradragsberettigede kostnader:	68,-
Annen formue:	64 305,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Camilla Thorstensen Grepperud pr. e-post: camilla.grepperud@obos.no eller telefon: 22 86 56 61.

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.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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 6 725,– 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

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 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 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Velkommen til årsmøte i TEATERKVARTALET BYGG 13 SAMEIE

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 9. april kl. 20:00 og lukker 12. april kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/4007

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 9. april kl. 19:30.

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.

Velkommen til digitalt årsmøte 2026!
Årets ordinære årsmøte vil bli gjennomført digitalt i årsmøtemodulen på Vibbo, i samme format som vi hadde i 2025. Årsmøtet starter den 9. april.

Slik vil årets møte foregå:

- **Uformelt videomøte:** I forkant av selve avstemningen inviterer styret til et uformelt videomøte. Her går vi raskt gjennom sakene, og det åpnes for spørsmål.
  9. april kl. 19:30
- **Digital avstemning (åpen i 3 dager):** Etter videomøtet åpner vi opp for votering på de enkelte sakene på Vibbo. Avstemningen vil være åpen i tre fulle dager, fra 9. april kl. 20:00 til 12. april kl. 20:00, slik at alle får god tid til å delta.
- **Én stemme per seksjon:** Det er kun mulig å avgi én stemme per seksjon. Dersom en seksjon eies av flere, ber vi dere om å bli enige i forkant. Det er viktig å være oppmerksom på at det er den *siste* som går inn og avgir stemme for seksjonen, som blir stående som gjeldende stemme i systemet.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 4007
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.

Forslag til vedtak

Emanuele Sigismondi er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Thomas Anthony Hill og Per-Gunnar Kung Skotåm 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

Som vi informerte om 17. februar, kan årsmøtet kreves gjennomført fysisk dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst 10 % av stemmene, krever dette.
Nå som saksdokumentene foreligger, settes den endelige lovpålagte fristen for å kreve fysisk møte til **onsdag 1. april**.
Eventuelle krav sendes til tkbygg13@styrerommet.no.

Vi oppfordrer alle til å lese gjennom vedlagte saksdokumenter. Vel møtt til digitalt årsmøte!

Med vennlig hilsen, Styret

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorar
6. Internett i kjeller/garasje for overvåking av boder
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i TEATERKVARTALET BYGG 13 SAMEIE

Bodene oppleves ikke som trygge for oppbevaring av eiendeler. Som beboer opplever vi å ikke bli hørt av garasjesameiet i denne saken.

Styrets innstilling

Styret anbefaler årsmøtet å stemme **mot** forslaget.

Styrets vurdering er at det per i dag ikke er behov for dette, og at det vil medføre unødvendige kostnader for sameiet gitt at det ikke er rapportert om et eneste innbrudd i bodene i løpet av hele året. Saken må også sees i sammenheng med de sikkerhetstiltakene styret allerede har bestilt (flytting av lås lengre ut mot garasjen). Styret mener at eventuelle ytterligere tiltak uansett bør vurderes først etter at disse pågående endringene er iverksatt og evaluert.

Videre ser styret en betydelig risiko knyttet til utfordringer med personvernet. Dersom privatpersoner gis mulighet til å sette opp egen overvåking som potensielt fanger opp fellesarealer, kan dette raskt komme i konflikt med personvernregelverket (GDPR). Slik overvåking er krevende å håndtere dersom det ikke er strengt koordinert og kontrollert på et overordnet nivå av sameiet.

Forslag til vedtak

Årsmøtet pålegger styret å bidra til at beboere får tilgang til internett i kjelleren/garasjen for å kunne sette opp overvåking/innbruddsvarsling i egen bod.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

På årets årsmøte skal det velges ett styremedlem for to år, og to varamedlemmer for ett år. Styret er svært takknemlige for det store engasjementet i bygget og at vi har flere sterke kandidater som ønsker å bidra til fellesskapet. Det vitner om et godt bomiljø at så mange ønsker å legge ned en innsats for driften vår.

Innstilling

Styret har i sin innstilling lagt vekt på en balanse mellom kontinuitet i det pågående styrearbeidet og et ønske om strategisk utvikling av driften.

Innstilling til styremedlem (2 år): Anja Stensrud Elverum
Styret innstiller Anja for en ny periode. Hun jobber som advokat og har vært en sentral ressurs i styret over flere år, og hennes kompetanse sikrer at vi beholder viktig historikk og stabilitet i saker som allerede er under arbeid.
Innstilling til varamedlemmer (1 år): Geko Fattal og Bettina Eilertsen
Styret innstiller Geko og Bettina som varamedlemmer.
Geko har fungert som vara det siste året og har lagt ned en betydelig og svært verdifull innsats som vi sterkt ønsker å ha med videre.
Bettina innstilles med bakgrunn i styrets mål om å forsterke samarbeidet med nabobygget (Rubina Ranas gate 6–8), hvor hun i dag er styreleder. Dette er en unik sjanse til å få på plass synergier som vil gagne begge bygg gjennom bedre tjenester og lavere driftskostnader.

Knut Hasting er kandidat for begge vervene. Styret er veldig takknemlig for Knuts ønske om å bidra. Når vi likevel lander på denne innstillingen, skyldes det et spesifikt ønske om å å gripe den konkrete muligheten for tverrgående samarbeid som Bettina bringer med seg, samtidig som vi fortsette med dagens medlemmer som ønsker å fortsette.

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 4007 Årsregnskap 2025.pdf
2. 4007 Kommentarer til årsregnskap.pdf
3. 4007 Teaterkvartalet Bygg 13 Sameie.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås uendret fra 2025 og satt til kr 120 000.

Styrets innstilling

Styret innstiller til å stemme **for** forslaget.

Selv om arbeidsmengden i perioden har vært betydelig høyere enn normalt – grunnet særskilte saker som eierne er kjent med – vurderer styret godtgjørelsen som tilstrekkelig. I tråd med fjorårets redegjørelse anbefales det derfor ingen ytterligere økning.

Styret vil understreke at honoraret fungerer som en viktig anerkjennelse for det ansvaret og den innsatsen for året som har vært, og er et bidrag til å opprettholde kontinuitet og motivasjon i styrearbeidet. Selv om de faktiske arbeidstimene langt overstiger det honoraret dekker, mener styret at dagens nivå er rimelig og balansert.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000.

Sak 6

Internett i kjeller/garasje for overvåking av boder

Forslag fremmet av:
Knut Hasting

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets årsrapport

Årsmelding for Teaterkvartalet Bygg 13 Sameie – 2025

Styret ønsker med dette å gi en oppsummering av året som har gått i sameiet vårt, som består av 64 boligseksjoner og 1 næringsseksjon i Rubina Ranas gate 10 og 12.

Her er et tilbakeblikk på driften og de viktigste sakene vi har jobbet med i 2025.

Styrets sammensetning

- Emanuele Sigismondi, styreleder (valgt for 2 år i 2025)
- Olav Henrik Skonnord, styremedlem (valgt for 2 år i 2025)
- Anja Stensrud Elverum, styremedlem (valgt for 2 år i 2024, på gjenvalg)
- Geko Fattal (på gjenvalg) og Katarina Wold Andersen, varamedlemmer (valgt for 1 år)

Styrets arbeid og prioriteringer Styret har avholdt 6 formelle styremøter mellom årsmøtene, i tillegg til løpende drift. Hovedprioriteringene har vært sikker økonomisk drift, fortsatt oppbygging av en vedlikeholdsbuffer, samt beboernes sikkerhet og trivsel.

Driften av sameiet er tidvis kompleks grunnet delte ansvarsområder. Garasje, utearealer og fjernvarme er egne sameier, og vedlikehold av felles port, callinganlegg og søppelrom krever samarbeid med Bygg 12. Vaktmester og vakthold er dessuten felleskontrakter som involverer et titalls sameier i nabolaget og DNG Drift. Slike grensesnitt gjør at selv tilsynelatende enkle saker ofte krever mye tid og koordinering å løse. Det er nettopp derfor vi i år har jobbet aktivt for et tettere samarbeid med Bygg 12, noe vi ser stor verdi i og ønsker å fortsette med fremover.

Sentrale saker i perioden:

- **Avfallshåndtering:** Vi ser en vesentlig forbedring med vår nye vaktmester, men det gjenstår fortsatt arbeid. Søppelrommet er vasket og har fått nye beholdere. Småbeholderne i lokalet tilhører Renovasjonsetaten, og vi har purret gjentatte ganger for å få dem fjernet. Reglene er strammet inn, og vi jobber inn mot hele DNG Drift for å få aksept for felles gebyrsatser for forsøpling, selv om dette tar tid.
- **Adgangskontroll og callinganlegg:** Private nøkkelbokser er nå forbudt på fasaden. Utskifting av callinganlegget ble dessverre forsinket da fellesporten måtte repareres av DNG Drift (noe som krevde deler fra utlandet). Porten fungerer nå, og vi forventer installasjon av det nye callinganlegget fra Defigo rett etter påsken (informasjon kommer i Vibbo så snart eksakt dato er satt). Dette er en løsning som flere i nabolaget allerede har. I forlengelsen av dette arbeidet planlegger vi i løpet av året å oppgradere flere fellesdører, inkludert til bodområdene, til brikkesystem.
- **Sikkerhet og låsesoner i kjeller:** Det er nulltoleranse og økt vakthold (10 runder daglig) mot uvedkommende. Arbeidet med å flytte låsesonen til garasjedørene for permanent sikring pågår for fullt. Brannsystemet oppdateres og nødåpnere ("kakkbokser") flyttes før dørene kan endres. Dette forventes ferdigstilt i løpet av noen uker i skrivende stund.
- **Støy:** Utfordringer knyttet til støy fra Pigalle er fulgt opp for å bedre situasjonen for berørte beboere. Det ble levert fellesklage til Bydelsadministrasjonen, og saken følges videre opp nå som utesesongen nærmer seg.
- **Brannsikkerhet:** Kontroll av røykvarslere og slokkeutstyr i alle boenheter er gjennomført i 2025, og det viste avvik hos nesten 40 %. Avvikene ble fulgt opp både i 2025 og 2026. Nødvendige utbedringer i fellesarealer basert på brannteknisk analyse ble også iverksatt, både som hastetiltak og nylig som mer systematiske justeringer.
-

Roller og kandidater

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

- Anja Stensrud Elverum

  Anja har vært styremedlem i flere år og ønsker å fortsette. Hun jobber som advokat, og hennes juridisk bakgrunn har vært til stor hjelp for sameiet i mange driftrelaterte saker.
- Knut Hasting

  Knut ønsker å bidra til styrearbeid. Han har erfaring som styrleder og styremedlem i aksjeselskap, og byggeteknisk kompetanse

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

- Bettina Eilertsen

  Bettina Eilertsen er styreleder i nabobygget, Rubina Ranas gate 6–8. Det siste året har styret arbeidet for et tettere samarbeid på tvers av byggene, noe som allerede har resultert i bedre avtaler, forbedrede tjenester for beboerne og lavere driftskostnader.

  Vi ønsker å styrke dette samarbeidet ytterligere. En måte å gjøre dette på er å ha representanter i hverandres styrer. Dette vil forenkle informasjonsflyten og gjøre det lettere å identifisere nye samarbeidsområder.
- Geko Fattal

  Geko har vært i styret som vara det siste året, og har bidratt ved mange anledninger når det er behov for litt dugnarbeid.
- Knut Hasting

  Knut ønsker å bidra til styrearbeid. Han har erfaring som styrleder og styremedlem i aksjeselskap, og byggeteknisk kompetanse

Fremtidige prosjekter: Vi planlegger og budsjetterer med en oppgradering av postkassene, men er noe avventende inntil vi har full oversikt over kostnadene knyttet til døroppgraderingen. I tillegg har vi bemerket oss at det stadig oftere er problemer med heisene våre på grunn av alder. Vi er i dialog med leverandør for å få til et grundigere vedlikehold, som forhåpentligvis vil få uptime opp igjen til det nivået den skal ligge på.

Bomiljø og trivsel

Takk til alle som bidrar til et ryddig bomiljø! Vi minner om at stilletidene (kl. 22:30–08:00) må respekteres. Hver enkelt seksjonseier har et strengt ansvar for at husordensreglene overholdes av leietakere, spesielt ved korttidsutleie.

Økonomi

Sameiets økonomi er sunn. Vi jobber aktivt for å holde kostnadene nede, men må samtidig ivareta bygget. Fra 1. januar 2026 økte felleskostnadene med moderate 2,8 % (første justering siden 2023). Dette balanserer generell prisvekst for driften mot at vi har kunnet redusere akonto-innbetalingen for fjernvarme. Sammenlignet med samfunnets generelle prisvekst er dette et svært godt resultat. Denne moderate justeringen sikrer samtidig at vi kan fortsette å spare litt penger og bygge opp en solid buffer for fremtidig vedlikehold.

Takk for et godt år i Teaterkvartalet Bygg 13!

Oslo, 16. mars 2026

Styret i Teaterkvartalet Bygg 13 Sameie

Annual Report for Teaterkvartalet Bygg 13 Sameie – 2025

The board would like to provide a summary of the past year in our co-ownership, which consists of 64 residential sections and 1 commercial section located at Rubina Ranas gate 10 and 12. Here is a look back at the operations and the most important matters we have worked on in 2025.

Board Composition

- Emanuele Sigismondi, Chairperson (elected for 2 years in 2025)
- Olav Henrik Skonnord, Board Member (elected for 2 years in 2025)
- Anja Stensrud Elverum, Board Member (elected for 2 years in 2024, up for re-election)
- Geko Fattal (up for re-election) and Katarina Wold Andersen, Deputy Members (elected for 1 year)

The Board's Work and Priorities

The board held 6 formal board meetings between the annual general meetings, in addition to managing ongoing daily operations. Our main priorities have been secure financial operations, continued building of a maintenance buffer, and ensuring the safety and well-being of the residents.

The operation of the co-ownership is sometimes complex due to shared areas of responsibility. The garage, outdoor areas, and district heating are organized as separate co-ownerships, and maintenance of the shared gate, intercom system, and waste room requires close cooperation with Bygg 12. Furthermore, services such as the caretaker and security are managed through joint contracts involving about a dozen co-ownerships in the neighborhood and DNG Drift. These complex interfaces often mean that even seemingly simple issues require significant time and coordination to resolve. This is exactly why we have actively worked towards closer cooperation with Bygg 12 this year, an effort we find highly valuable and intend to continue going forward.

Key Focus Areas:

- **Waste Management:** We are seeing a significant improvement with our new caretaker, but there is still work to be done. The waste room has been thoroughly cleaned and equipped with new bins. The small bins in the

room belong to the Agency for Waste Management (Renovasjonsetaten), and we have repeatedly urged them to remove these. The rules have been tightened, and we are working towards gaining acceptance across all of DNG Drift for common fees for littering, although this takes time.

- **Access Control and Intercom System:** Private key boxes are now prohibited on the building's facade. Replacing the intercom system was unfortunately delayed as the shared gate had to be repaired by DNG Drift (which required parts from abroad). The gate is now functioning, and we expect the installation of the new intercom system from Defigo right after Easter (information will be posted on Vibbo once an exact date is set). This is a solution already used by several others in the neighborhood. In connection with this, we plan to upgrade several common doors, including those to the storage areas, to an electronic fob system later this year.
- **Security and Basement Locking Zones:** There is a zero-tolerance policy and increased patrols (10 rounds daily) regarding unauthorized persons. The work to relocate the locking zone to the garage doors for permanent security is in full swing. The fire alarm system is being updated, and emergency door releases ("kakkbokser") are being relocated before the doors can be altered. At the time of writing, this is expected to be completed within a few weeks.
- **Noise:** Challenges related to noise from Pigalle have been followed up to improve the situation for affected residents. A joint complaint was submitted to the City District Administration, and the matter is being monitored closely as the outdoor season approaches.
- **Fire Safety:** Inspections of smoke detectors and fire extinguishing equipment in all residential units were conducted in 2025, revealing non-conformities in nearly 40% of the units. These deviations have been followed up in both 2025 and 2026. Necessary improvements in the common areas, based on the technical fire analysis, were also implemented—initially as urgent measures and recently as more systematic adjustments.
- **Future Projects:** We are planning and budgeting for an upgrade of the mailboxes, but we are holding off slightly until we have a complete overview of the costs associated with the door upgrades. Additionally, we have noticed increasingly frequent issues with our elevators due to their age. We are in dialogue with the supplier to arrange for more thorough maintenance, which will hopefully bring the uptime back to the required standard.

Living Environment and Well-being

Thank you to everyone who helps maintain a tidy living environment! We would like to remind everyone that quiet hours (22:30–08:00) must be respected. Every section owner has a strict responsibility to ensure that the house rules are followed by their tenants, especially in the case of short-term rentals.

Finances

The co-ownership's finances are healthy. We actively work to keep costs down while ensuring the building is properly maintained. From January 1, 2026, the common expenses increased by a modest 2.8% (the first adjustment since 2023). This balances the general inflation in operating costs against the fact that we were able to reduce the prepayment for district heating. Compared to the general inflation in society, this is a very strong result. This moderate adjustment also ensures that we can continue to save some money and build a solid financial buffer for future maintenance.

Thank you for a great year in Teaterkvartalet Bygg 13!

Oslo, March 16, 2026

The Board of Teaterkvartalet Bygg 13 Sameie

TEATERKVARTALET BYGG 13 SAMEIE
ORG.NR. 891651732, KLIENTNR. 4007

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		10 578	4 110
Forskuddsbetalte kostnader		0	116 815
Andre kortsiktige fordringer		0	60 885
Driftskonto OBOS-banken		1 125 191	0
Sparekonto OBOS-banken		1 493 692	0
Innestående i andre banker		0	2 294 630
SUM OMLØPSMIDLER		**2 629 460**	**2 476 440**
SUM EIENDELER		**2 629 460**	**2 476 440**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 357 403	1 950 646
Vedlikeholdsfond		75 408	75 408
SUM EGENKAPITAL		**2 432 811**	**2 026 054**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		21 725	0
Leverandørgjeld		174 854	300 257
Annen kortsiktig gjeld		70	150 128
SUM KORTSIKTIG GJELD		**196 649**	**450 385**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 629 460**	**2 476 440**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 02.03.2026
Styret i Teaterkvartalet Bygg 13 Sameie

Emanuele Sigismondi Anja Sofie Stensrud Elverum Olav Henrik Skonnord

TEATERKVARTALET BYGG 13 SAMEIE
ORG.NR. 891651732, KLIENTNR. 4007

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 007 383	3 078 796	3 028 000	3 044 000
Andre inntekter	3	49 711	0	0	94 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 057 094**	**3 078 796**	**3 028 000**	**3 138 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-14 100	-16 920	-16 920
Styrehonorar	5	-120 000	-100 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-13 611	-19 642	-15 505	-15 970
Forretningsførerhonorar		-107 840	-177 081	-120 000	-125 400
Konsulenthonorar		-8 793	0	0	0
Drift og vedlikehold	7	-373 086	-742 707	-535 625	-855 625
Forsikringer		-103 824	-102 238	-122 175	-136 836
Kommunale avgifter	8	-613 062	-563 512	-702 500	-644 000
Kostnader sameie		-180 504	0	-91 000	-199 000
Energi/fyring	9	-765 720	-655 496	-950 000	-815 000
TV-anlegg/bredbånd		-165 528	-165 528	-184 320	-132 425
Andre driftskostnader	10	-243 831	-30 725	-204 408	-242 016
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 712 719**	**-2 571 028**	**-3 062 453**	**-3 303 192**
DRIFTSRESULTAT		**344 375**	**507 768**	**-34 453**	**-165 192**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	64 967	84 725	0	0
Finanskostnader	12	-2 585	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**62 382**	**84 725**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**406 757**	**592 493**	**-34 453**	**-165 192**
Overføringer:					
Udekket tap:		0	592 493		
Til opptjent egenkapital:		406 757	0		

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Fjernvarme	893 902
Felleskostnader bolig	1 773 257
Felleskostnader næring	50 400
Digital-TV, bredbånd	164 065
Vedlikeholdstillegg	125 759
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 007 383**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Utleie antenneplass	49 711
SUM ANDRE INNTEKTER	**49 711**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	**-16 920**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-120 000
SUM STYREHONORAR	**-120 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-13 611
SUM REVISJONSHONORAR	**-13 611**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-163 253
Drift/vedlikehold VVS	-5 480
Drift/vedlikehold elektro	-17 306
Drift/vedlikehold heisanlegg	-101 670
Drift/vedlikehold brannsikring	-85 377
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-373 086**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-404 363
Renovasjonsgebyr	-208 699
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-613 062**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-175 033
Fjernvarme	-590 687
SUM ENERGI / FYRING	**-765 720**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Diverse utstyr	-2 569
Annet driftsmateriale	-13 042
Vaktmestertjenester	-3 884
Vakthold	-64 627
Renhold ved firmaer	-136 845
Andre driftskostnader	-19 748
Bank- og kortgebyr	-3 117
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-243 831**

Teaterkvartalet Bygg 13 Sameie
Organisasjonsnummer 891 651 732
Kommentarer til årsregnskapet 2025

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

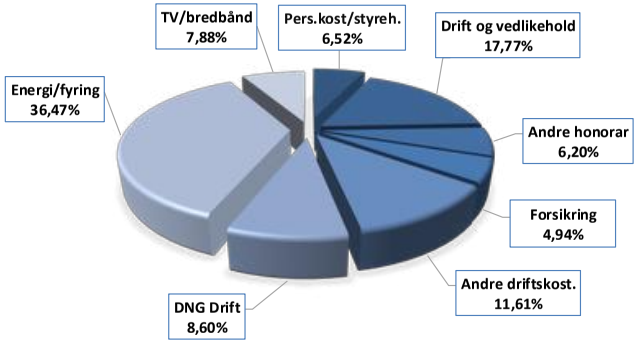
Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik
Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader enn budsjettert knyttet til posten for drift og vedlikehold..

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

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet.
Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 2 432 811.

Sektordiagrammet under viser kostnadsfordelingen i 2025



BUDSJETT 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift i tillegg er det budsjettert med et nytt postkassesystem og et behov for å oppgradere brannsikringen i bygget.
Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.
Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene og en reduksjon av fjernvarmen på 21 % fra 01.01.2026.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	9 039
Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 491
Renter av sparekonto i OBOS-banken	42 507
Renter av innskudd i andre banker	5 757
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	559
Andre renteinntekter	3 614
SUM FINANSINNTEKTER	**64 967**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-2 585
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 585**

PENNEO

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

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

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-03-06 13:36:16 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: K47CY-XUBOW-08AT5-PEMQD-C0D36-2G0WH

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

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

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

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

BDO

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
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:

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

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret 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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: K47CY-XUBOW-08AT5-PEMQD-C0D36-2G0WH

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.

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Emanuele Sigismondi er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Thomas Anthony Hill og Per-Gunnar Kung Skotåm 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 Fastsettelse av honorar

Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000.

☐ For

☐ Mot

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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 9.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 12.04.26
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: _____

Sak 6 **Internett i kjeller/garasje for overvåking av boder**

Årsmøtet pålegger styret å bidra til at beboere får tilgang til internett i kjelleren/garasjen for å kunne sette opp overvåking/innbruddsvarsling i egen bod.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 7 **Valg av tillitsvalgte**

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- ☐ Anja Stensrud Elverum
- ☐ Knut Hasting

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- ☐ Bettina Eilertsen
- ☐ Geko Fattal
- ☐ Knut Hasting

OBOS Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorar

Godtgjørelse for styret foreslås uendret fra 2025 og satt til kr 120 000.

Styrets innstilling
Styret innstiller til å stemme **for** forslaget.

Selv om arbeidsmengden i perioden har vært betydelig høyere enn normalt – grunnet særskilte saker som eierne er kjent med – vurderer styret godtgjørelsen som tilstrekkelig. I tråd med fjorårets redegjørelse anbefales det derfor ingen ytterligere økning.

Styret vil understreke at honoraret fungerer som en viktig anerkjennelse for det ansvaret og den innsatsen for året som har vært, og er et bidrag til å opprettholde kontinuitet og motivasjon i styrearbeidet. Selv om de faktiske arbeidstimene langt overstiger det honoraret dekker, mener styret at dagens nivå er rimelig og balansert.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Internett i kjeller/garasje for overvåking av boder

Fremmet av: Knut Hasting

Bodene oppleves ikke som trygge for oppbevaring av eiendeler. Som beboer opplever vi å ikke bli hørt av garasjesameiet i denne saken.

Styrets innstilling
Styret anbefaler årsmøtet å stemme **mot** forslaget.

Styrets vurdering er at det per i dag ikke er behov for dette, og at det vil medføre unødvendige kostnader for sameiet gitt at det ikke er rapportert om et eneste innbrudd i bodene i løpet av hele året. Saken må også sees i sammenheng med de sikkerhetstiltakene styret allerede har bestilt (flytting av lås lengre ut mot garasjen).

Protokoll til årsmøte 2026 for TEATERKVARTALET BYGG 13 SAMEIE

Organisasjonsnummer: 891651732
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 9. april kl. 20:00 til 12. april kl. 20:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 25.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Emanuele Sigismondi er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Thomas Anthony Hill og Per-Gunnar Kung Skotåm er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
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: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Bettina Eilertsen (19 stemmer)
Geko Fattal (18 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Bettina Eilertsen
Geko Fattal
Knut Hasting

Styret mener at eventuelle ytterligere tiltak uansett bør vurderes først etter at disse pågående endringene er iverksatt og evaluert.

Videre ser styret en betydelig risiko knyttet til utfordringer med personvernet. Dersom privatpersoner gis mulighet til å sette opp egen overvåking som potensielt fanger opp fellesarealer, kan dette raskt komme i konflikt med personvernregelverket (GDPR). Slik overvåking er krevende å håndtere dersom det ikke er strengt koordinert og kontrollert på et overordnet nivå av sameiet.

Forslag til vedtak:

✕ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **1**
Antall stemmer mot vedtaket: **23**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

På årets årsmøte skal det velges ett styremedlem for to år, og to varamedlemmer for ett år. Styret er svært takknemlige for det store engasjementet i bygget og at vi har flere sterke kandidater som ønsker å bidra til fellesskapet. Det vitner om et godt bomiljø at så mange ønsker å legge ned en innsats for driften vår.

Innstilling
Styret har i sin innstilling lagt vekt på en balanse mellom kontinuitet i det pågående styrearbeidet og et ønske om strategisk utvikling av driften.

Innstilling til styremedlem (2 år): Anja Stensrud Elverum
Styret innstiller Anja for en ny periode. Hun jobber som advokat og har vært en sentral ressurs i styret over flere år, og hennes kompetanse sikrer at vi beholder viktig historikk og stabilitet i saker som allerede er under arbeid.
Innstilling til varamedlemmer (1 år): Geko Fattal og Bettina Eilertsen
Styret innstiller Geko og Bettina som varamedlemmer.
Geko har fungert som vara det siste året og har lagt ned en betydelig og svært verdifull innsats som vi sterkt ønsker å ha med videre.
Bettina innstilles med bakgrunn i styrets mål om å forsterke samarbeidet med nabobygget (Rubina Ranas gate 6–8), hvor hun i dag er styreleder. Dette er en unik sjanse til å få på plass synergier som vil gagne begge bygg gjennom bedre tjenester og lavere driftskostnader.

Knut Hasting er kandidat for begge vervene. Styret er veldig takknemlig for Knuts ønske om å bidra. Når vi likevel lander på denne innstillingen, skyldes det et spesifikt ønske om å å gripe den konkrete muligheten for tverrgående samarbeid som Bettina bringer med seg, samtidig som vi fortsette med dagens medlemmer som ønsker å fortsette.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Anja Stensrud Elverum (19 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Knut Hasting
Anja Stensrud Elverum

Dokument-ID 09222115557575169072 Signert ES, TAH, PKS

Verifikasjon

Dokument-ID 09222115557575169072

Dokument

Protokoll fra sameiemøte i TEATERKVARTALET BYGG 13 SAMEIE
Hoveddokument
4 sider
Initiert 2026-04-13 09:11:19 CEST (+0200) av Styrerommet (S)
Ferdigstilt 2026-04-13 09:56:06 CEST (+0200)

Initiativtaker

Styrerommet (S)
OBOS
noreply@styrerommet.no

Underskriverne

Emanuele Sigismondi (ES)
+4747969354
Signert 2026-04-13 09:12:34 CEST (+0200)

Thomas Anthony Hill (TAH)
+4798472574
Signert 2026-04-13 09:13:14 CEST (+0200)

Per-Gunnar Kung Skotåm (PKS)
+4795231129
Signert 2026-04-13 09:56:06 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

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.

Borettslaget Teaterkvartalet Bygg 10	Gnr 230 bnr 450	Rubina Ranas gate 7
Rubina Ranas gate 9 Sameie	Gnr 230 bnr 452	Rubina Ranas gate 9
Sameiet Teaterkvartalet Bygg 12	Gnr 230 bnr 459	Rubina Ranas gate 6 - 8
Teaterkvartalet Bygg 13 Sameie	Gnr 230 bnr 460	Rubina Ranas gate 10 - 12
Teaterkvartalet Bygg 14 Sameie	Gnr 230 bnr 461	Rubina Ranas gate 14
DnG Næring AS	Gnr 230 bnr 276	

4. Styret

4.1 Det skal velges styreleder, nestleder og en styrerepresentant, og minst to varamedlemmer blant medlemmene. Intet medlem kan ha mer enn 1 representant i styret. Styrets medlemmer skal ha varamedlemmer. Varamedlemmer velges i nummerrekkefølge. Samme regel som nevnt foran gjelder for varamedlemmer. Styremedlemmer velges for 2 år av gangen. Varamedlemmer velges for 1 år av gangen. Navn på forslag til nye medlemmer av styret må være innsendt til sittende styre senest 14 dager før ordinært årsmøte. Styrets leder og nestleder velges blant styremedlemmene av årsmøtet.

4.2 Styret har den daglige ledelse av garasjesameiet og skal iverksette årsmøtets vedtak. Innenfor rammen av årsmøtets vedtak og de økonomiske midler som står til garasjesameiets disposisjon, bestemmer styret hvordan vedlikehold og drift skal organiseres og utføres. Styret kan herunder engasjere forretningsfører, vaktmester, vaktselskap og/eller annet personale til å utføre oppgavene.

4.3 Styret sørger for forsvarlig regnskapsførsel. Alle utbetalinger attesteres av to styremedlemmer før utbetaling.

4.4 Styret holder møte når leder eller et flertall av medlemmene krever. Styremedlemmer og varamedlemmer har møterett til styremøtet. Styremedlemmer og varamedlemmer skal motta innkalling og referat til styremøter.

4.5 Styrets vedtak protokollføres. Protokoll undertegnes av de tilstedeværende medlemmer. Styrets protokoll gjøres kjent for medlemmene. Møteberettigede på årsmøtet har rett til innsyn i protokollen.

4.6 Styret treffer sine avgjørelser med alminnelig flertall blant de møtende. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av representantene, herunder leder eller nestleder er til stede. Ved stemmelikhet blir stemmen til styrets leder avgjørende, og i hans/hennes fravær vil nestleders stemme ha tilsvarende betydning. Varamedlemmer har ikke stemmerett på styremøte dersom samtlige styremedlemmer møter.

4.7 Styret skal sørge for at garasjeanlegget vedlikeholdes og renholdes slik at anlegget til enhver tid, så langt det er mulig, kan brukes i samsvar med formålet slik at alle krav i henhold til gjeldende regelverk om brannsikring etc. er oppfylt.

4.8 Styret påser at kostnader til garasjesameiets virksomhet fordeles og innkreves i henhold til fordelingsnøkkelen, jf punkt 6.

VEDTEKTER FOR DE NYE GRØNLANDSKVARTALENE GARASJESAMEIE

vedtatt på konstituerende årsmøte den 6. desember 2006.
Revidert den 18. mai 2009
Revidert den 28. mars 2012
Revidert den 21. mars 2017
Revidert den 30. april 2024

1. Formål m.v.

1.1. De nye Grønlandskvartalene Garasjesameie (sameiet) er etablert for å ta seg av drift, vedlikehold og andre fellesanliggender for garasjeanlegget under byggene i De nye Grønlandskvartalene.

1.2. Garasjeanlegget har nedkjørsel fra Rubina Ranas gate og fra Platous gate.

1.3 Garasjeanlegget består av ca 450 garasjeplasser.

1.4 Den enkelte andelseier blir ikke medlem av Garasjesameiet, men utøver sin eierrådighet ved ugjenkallelig fullmakt til årsmøtet/generalforsamlingen i det eierseksjonssameie/borettslag andelseieren har sin bolig.

Disse eierseksjonssameier/borettslag er benevnt nedenfor under punkt 3.1.

Dersom andelseieren ikke har bolig i en av de eierseksjonssameier/borettslag som er nevnt under punkt 3.1 nedenfor, er andelseieren forpliktet av de vedtak som fattes av garasjesameiets medlemmer benevnt i punkt 3 i disse vedtekter.

2. Garasjesameiets oppgaver

Sameiet skal forestå drift og vedlikehold av garasjeanlegget. Sameiet treffer alle avgjørelser som naturlig hører sammen med denne oppgave. Sameiet kan herunder fastsette regler for bruk av garasjeanlegget. Slike regler må kunngjøres på behørig måte for eierne og brukerne.

3. Medlemmer

3.1 Medlemmer av garasjesameiet er:

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

4.9 Garasjesameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter/avsetter forretningsfører. Det skal bestrebes at garasjesameiet har samme forretningsfører som et flertall av medlemmene.

4.10 Styret i DnG Garasjesameie kan utnevne én observatør i DnG Vel, vedkommende har møte- og talerett, men ikke stemmerett.

4.11 Styret må behandle alle skriftlige henvendelser som kommer så snart som mulig og ikke senere enn neste styremøte.

5. Årsmøtet

5.1 Garasjesameiets øverste organ er årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av juni måned. Tid og sted bestemmes av styret og bekjentgjøres for medlemmene og samtlige møteberettigede innen en frist fastsatt av styret. Forslag til saker som skal tas opp på årsmøtet må være sendt styret innen den frist som styret bestemmer. Alle møteberettigede kan kreve saker tatt opp på årsmøtet. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet og årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp i innkallingen.

5.2 Møteberettigede er alle som har rett til å møte på medlemmenes generalforsamling eller sameiemøte. Stemmerett har bare medlemmene representert ved fullmektig. Hvert medlem har en stemme. Fullmakt fra medlemmene må fremlegges ved årsmøtets åpning.

5.3 Styreleder leder årsmøtet med mindre årsmøtet vedtar annet. Det velges en person til å undertegne protokollen. Protokoll fra årsmøtet med årsmøtets beslutninger sendes medlemmene.

5.4 Årsmøtets beslutninger fattes med alminnelig flertall hvis ikke annet er fastsatt i vedtektene. Ved stemmelikhet blir stemmen til styrets leder avgjørende. Dersom styrets leder ikke deltar i avstemningen, avgjøres saken ved loddtrekning.

5.5 Vedtak om å foreta nyanskaffelser, forbedringer m.v. når utgiftene til tiltaket er vesentlig og tiltaket ikke kan anses som alminnelig vedlikehold/drift, krever 2/3 av stemmene.

5.6 Avvikling av De nye Grønlandskvartalene Garasjesameie krever enstemmighet.

5.7 Årsmøtet behandler:

* Årsberetning
* Revidert regnskap
* Innkomne forslag
* Planer og budsjett for kommende år, herunder fastsettelse av medlemmenes bidrag
* Valg av styrets leder og nestleder
* Valg av revisor
* Fastsettelse av godtgjørelse for styrets medlemmer
* Fastsettelse av bruksregler i henhold til pkt 2.2.

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

6. Fordeling og overføring av parkeringsplasser

6.1 Eierbrøken for den enkelte garasje er fastsatt med det samlede antall parkeringsplasser som nevner. Eierandelen kan som hovedregel bare overføres sammen med den eiendom (eierseksjon/borettslagsleilighet) som overføres. Dersom garasje ønskes overdratt uten i sammenheng med overdragelse av eierseksjon/borettslagsleilighet skal følgende gjelde:

Dersom garasjeplassen avtales solgt til personer som ikke er eier av bolig i medlemmenes eierseksjonssameier/borettslag, har eiere av bolig i medlemmenes eierseksjonssameier/borettslag rett til å kjøpe garasjeplassen før andre. Selgeren forpliktet til å meddele salget, herunder alle vilkår for salget så som kjøpesum, overtagelse mv. til styret hos det enkelte medlem. Styret hos det enkelte medlem orienterer sine egne eierseksjonseiere/borettshavere om at salg av garasjeplass er avtalt og med frist til å gjøre forkjøpsrett gjeldende innen 3 uker fra melding om salg er sendt til styret.

Dersom flere enn en eierseksjonssameier/borettshaver ønsker å kjøpe garasjen avgjøres salget ved loddtrekning.

Dersom ingen eierseksjonssameier/borettshaver ønsker å kjøpe garasjen har selgeren rett til å gjennomføre sin kjøpsavtale med utenforstående.

Selgeren er i så fall forpliktet til å gjøre disse vedtekter til en del av kjøpsavtalen.

Det er ikke anledning for juridiske eiere å inneha mer enn maksimalt 3 andeler i garasjesameiet. Dette gjelder fra vedtaket gjøres og fremover i tid. Det har ikke tilbakevirkende kraft.

7. Fordeling av kostnader

7.1 Garasjesameiets kostnader fordeles pr. enhet. Eierne av garasjeandelene faktureres direkte av forretningsfører, og betalingen skjer til garasjesameiets konto.

7.2 Styret kan innkreve forskuddsvis betaling av forventede kostnader til neste års drift. Ved oppløsning av sameiet skal alle innestående midler på sameiets konti, etter at alle sameiets forpliktelser er oppgjort, tilbakebetales til sameierne etter eierbrøken.

7.3 Kostnader til forretningsfører ved eierskifte belastes kjøper av garasjeandelen.

8. Bruksrett til boder etc.

8.1 Bodene og/eller tekniske rom/andre rom for felles funksjoner i garasjeanlegget disponeres i samsvar med plantegninger utarbeidet av utbygger. Vedlikehold av

bodene, herunder kostnader til vedlikehold, forestås av den enkelte bruker av boden og er sameiet uvedkommende.

9. Garasjeanlegget – bruk m.v.

9.1 All ferdsel i garasjeanlegget og nedkjørsel skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres og slik at skade ikke forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere på veiene i garasjeanlegget.

9.2 Anlegget skal kun benyttes til parkering.

10. Omdisponering av parkeringsplasser - handicapplasser

10.1 Garasjesameie kan fastsette nærmere bruksregler for garasjene og kan også foreta omdisponeringer av garasjeplasser så fremt dette ikke blir til vesentlig ulempe for noen av garasjeeierne. Omdisponeringen tar først og fremst sikte på å legge til rette for eventuelle fysiske handikap hos bruker av garasje som krever større garasjeplass enn den brukeren opprinnelige har.

11. Særskilt garasjeanlegg tilhørende De nye Grønlandskvartalene Næring AS

De nye Grønlandskvartalene Næring AS eier det garasjeanlegg som er betegnet gnr 530 bnr 12 og som ligger under Trelastlageret som er betegnet gnr bnr. De nye Grønlandskvartalene Næring AS har rett til å markere sitt garasjeanlegg slik man ønsker, så vel ved markering på gulv eller ved bygging av fysiske vegger, helt eller delvis.

De nye Grønlandskvartalene Næring AS har rett til å benytte seg av Garasjesameiets eiendom så vel som de tjenester som Garasjesameiet benytter seg av, så langt som dette er nødvendig og/eller ønskelig for hensiktsmessig drift/vedlikehold av garasjeanlegget til De nye Grønlandskvartalene Næring AS.

Som eksempler, dog ikke uttømmende, nevnes tilførselsveier, vedlikeholdstjenester og driftstjenester, strømtilførsel osv. For den bruk/de tjenester De nye Grønlandskvartalene Næring AS benytter seg av, bæres kostnadene beregnet forholdsmessig i forhold til antall garasjeplasser hos De nye Grønlandskvartalene Næring AS i forhold til samtlige garasjeplasser i De nye Grønlandskvartalene Garasjesameie.

Denne bestemmelse kan ikke endres uten samtykke fra De nye Grønlandskvartalene Næring AS.

Boligopplysninger:

De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie
Rubina Ranas gate
0190 OSLO

Vår ref.: 485/174
Type: Ideelt sameie
Eiere: Anja Sofie Stensrud Elverum, Cody James Nelson

Fødselsdato eier: 29.06.1990
Fødselsdato medeier: 22.05.1985

Organisasjonsnr: 990 819 092

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SIKKERHET
Sameiet har inngått avtale med Proff Security om vektertjeneste.
Sameiet har avtale med Oslo Kranbilservice (tlf 915 43 000) vedr. bortauing av feilparkerte biler

SALG AV GARASJEPLASS:
Ved salg av garasjeplass selges en ideell andel av garasjesameiet tilsvarende eierbrøk. Det er 318 garasjeplasser, og en garasjeplass utgjør således 1/318. Juridiske eiere kan eie opptil 3 garasjeplasser.
Garasjeplassene omsettes som eget objekt (ideell andel) og følger ikke leilighetene sjøl om det er samme eier på begge. Man kjøper altså leiligheten og garasjeplassen som to separate objekt. Ved kjøp av leiligheten har du sikkert vært i kontakt med OBOS for overskjøting. OBF (Oslo Boligforvaltning) forvalter administrative og juridiske forhold på vegne av DNG Garasjesameie. Ta kontakt med de for detaljer på Se epost i adressefeltet.

VAKTMESTER OG RENHOLD:
Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med Viken & Omegn Eiendomsdrift as.. Vaktmester ivaretar oppgavene knyttet til løpende vedlikehold m.m. Vaktmester har telefon 46114675
Sameiet har avtale med Integra Sikkerhet om vektertjenester. Trengs det varsling om uønskede forhold, kan vektertjenesten kontaktes på telefon 23626262 hele døgnet.
Garasjen rengjøres en til tre ganger i året. Bilene må da flyttes. Kjøretøy som ikke er flyttet VIL kunne bli tauet bort for eiers kostnad og risiko.

FORKJØPSRETT
Beboere tilknyttet De nye Grønlandskvartalene har forkjøpsrett ved overdragelser, så fremt parkeringsplassen ikke følger leiligheten, jf vedtektenes § 6.1

ERKLÆRING OM KONSESJONSFRIHET:
Ved salg må kjøper fylle ut erklæring om konsesjonsfrihet ved erverv av fast eiendom, skjema LDIR-360 B.
Skjemaet må krysses av på pkt 1, 2, 10 og 5 om bebygd eiendom under 100 dekar og uten dyrket jord. Kommunens stempel må foreligge ved innsendelse til tinglysing.

Skjemaet kan leveres hos Plan- og Bygningsetatens besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo. Plan- og Bygg sender deretter videre til Kartverket.

ADGANGSBRIKKER
Disse må bestilles gjennom Oslo Låsservice. Fyll ut skjemaet på https://www.oslolasservice.no/bestill-adgangsbrikker. Merk at kun oppførte eiere kan bestille nøkkelbrikke. Det er kun eiere av plasser som kan rekvirere brikker til åpning. Dette verifiseres av styret ved at det sendes epost til: dng.garasje@gmail.com
Det er kun plasseier til garasje som kan bestille nøkler, eventuelle leietakere må henvende seg til plasseier.
Bestilling av fjernkontroll:
Fjernkontroll til porten i Platous gate og Rubina Ranas gate kan kjøpes hos Hørmann. Fjernkontrolltype HSE 4 BS. Den programmeres av styreleder/vaktmester
Åpning av port via mobiltelefon:
Mobiltelefon kan brukes som garasjeportåner ved å registere seg på hjemmesiden til Mobile Gate Control Services, www.mgcs.no. Ordningen administreres av MGCS og har en kostnad.

BREDBÅND
Internett
Elbilbrukere kan benytte seg av gjestenettverket i garasjeanlegget.
Nettverk: GRK_Gjest
Passord: 123gjest
Sameiet ønsker at passordet til nettverket ikke spres i grupper på facebook, for å unngå at uvedkommende kobler seg på nettet.

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmelding for planlagt og utført vedlikehold de siste år.

CARPORTÅPNER:
Mobiltelefon kan brukes som carportåpner ved å registrere seg på hjemmesiden til Mobile Gate Control Services, www.mgcs.no. Dette er et supplement til nøkkel/ carportåpner og betales av den enkelte bruker direkte. Ordningen administreres av MGCS, som er avhengig av oppdaterte lister over eiere av p-plasser for å ivareta sikkerheten. Styret anbefaler bruk av mobiltelefon som carportåpner.

Fjernkontroll til porten i Platous gate og Rubina Ranas gate kan kjøpes hos Portspesialisten ved å sende en bestilling pr e-post til portspesialisten@gmail.com eller pr telefon 977 60 560, og samtidig oppgi fjernkontrolltype HSE 4 BS. Åpner vil da bli sendt per post. Fjernkontrollen programmeres av vaktmester.

Det er attraktivt å stjele fjernkontrollene, så disse bør derfor ikke ligge synlig i bilen.

HØYDE I GARASJEN
Maks høyde i parkeringshuset er 210 cm, men det er varslet om utfordringer med å komme ned i parkeringshuset via nedkjørselen i Rubina Ranas gate hvis bilen er nøyaktig 210 cm høy.

Boligopplysninger:

De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie
Rubina Ranas gate
0190 OSLO

Vår ref.: 485/174
Type: Ideelt sameie
Eiere: Anja Sofie Stensrud Elverum, Cody James Nelson

Fødselsdato eier: 29.06.1990
Fødselsdato medeier: 22.05.1985

Organisasjonsnr: 990 819 092 **Seksjonsnr:**

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **0**

Felleskostnader: Felleskostnader p-plass - halvårlig (forfall hver 6. md.) (3.752,00 i Jul. 26) 0

3: Fellesgjeld

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Per-Gunnar Kung Skotåm
Adresse: Rubina Ranas gate 10
Postnr/-sted: 0190 OSLO
E-post: dng.garasje@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 28.08.2026

Utestående saldo: **0**

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:		Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2006		
Gårds/bruksnr:	530/1		
Bygningstype:	Uspesifisert		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	15254

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	3824984

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	26.02.2010	SSBnr:	174
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Parkeringsplass ()		
Systemlås:	Ja	Antall rom:	
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Sameieandel
Ansiennitetsregler:	1 - Loddtrekning		

Fasiliteter:

Elbillading
PlugPay leverer og administrerer elbillading og utfakturering.
For å ta i bruk lading må du aktivere din PlugPay-konto på www.plugpay.no (Logg inn Privat). Bruk e-postadresse som brukernavn.
Ved behov kan passord tilbakestilles via «Glemt passord». Når du er logget inn, legger du inn fakturainformasjon for å aktivere kontoen.
Når kontoen er aktiv, vil tildelt ladepunkt vises i portalen. Dersom dette ikke vises, kan det skyldes automatisk tildeling. Koble da bilen til laderen og oppdater siden/appen. Ved behov kan PlugPay support kontaktes.
Installasjon av ladepunkt kan bestilles hos Tandberg Elektriske AS, Grønlandsleiret
Tlf. 22 17 37 40 / 970 32 008 – www.tandbergs.com
Fastpristilbud (sept. 2024):
Levering og montering av Easee Charge Core, inkludert programmering mot PlugPay.
Pris: kr 12 240 eks. mva / kr 15 300 inkl. mva.

De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie	**Vår ref.:**	485/174	**Fødselsdato eier:**	29.06.1990
Rubina Ranas gate	**Type:**	Ideelt sameie	**Fødselsdato medeier:**	22.05.1985
0190 OSLO	**Eiere:**	Anja Sofie Stensrud Elverum, Cody James Nelson		

Organisasjonsnr: 990 819 092

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

DNG Næring
DnG Garasje deler innkjørslene med DNG Næring sine areal, og samarbeider om større vedlikeholdsoppgaver, slik som feiing og vedlikehold av garasjeportene.

Annen informasjon:

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

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

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

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2026 i De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie torsdag 12.03.2026.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie

Årsmøte 2026

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Torsdag 12.03.2026, kl 18:30

Sted: Asylet

Det forsøples og tilgrises, også ved at enkelte gjør sitt fornødne i anlegget. Noen steder er mer belastet enn andre.

Styret har hatt møte med Nærpolitiet på Grønland rundt problematikken. Der var også vektertjenesten representert.

Styret iverksatte fra 1. oktober en intensivering av patruljeaktiviteten fra vekterne etter tilbud fra Integra Sikkerhet, vårt vekterselskap. Vi har fra tidligere en basisavtale med videoovervåking og ca 40 kameraer i anlegget samt tilkallingsrett for alle til tlf: 23626262. I tillegg lå det i basisavtalen 4 streifpatruljer i døgnet, samt løpende overvåking på video. Fra 1. okt-1. des økte vi streifpatruljeringen med 10 runder ekstra i døgnet, altså 14. Disse ble trappet ned til 6 dvs 10 i døgnet i perioden 1. 12 til 1.2. Fra da og til 1.april opererer vekterne med 7 streifpatruljer i døgnet.

Vi har hatt 2 oppsummerende møter med Integra sikkerhet den siste måneden.

Vi får nå en gjennomgang av kameraene våre hvor de kameraer som er defekte eller svekket vil bli oppgradert. Det vurderes også kameraer på punkter og områder som ikke er dekket eller er i en kameraskygge for å få bedre oversikt. Kombinert med moderne KI, er det mulig for kameraer å reagerer på uvanlig adferd som at personer blir stående helt i ro, eller over tid oppholder seg i områder hvor dette er uvanlig. Varsel kan da gis til alarmsentralen for vektertjenesten hvor angjeldende bilde kommer opp på hovedskjermen for nærmere analyse visuelt og mulig utrykning.

Mange av de uønskede er gjengangere. Vi får rapporter fra Integra for hver bortvisning eller hendelse som medfører utrykning. Vi har presentert for Integra vårt ønske om at uønskede som gjentatte ganger tar seg inn i garasjen skal politianmeldes. Både for det, samt medførende forsøpling og tilgrising. Vi ønsker å synliggjøre for politiet problemet som utvikler seg bare 400 meter fra Politihuset. Det finnes straffebestemmelser som kan komme til anvendelse.

Det finnes en feiloppfatning om at alle de uønskede kommer inn i anlegget via de to innkjøringsportene. Det stemmer ikke. Videoobservasjoner og andre visuelle observasjoner dokumenterer at 20-30 % av personene kommer inn via oppgangene. Altså byggene.

De blir sluppet inn i oppgangen av folk de kjenner, og går rett inn i garasjen etter det. Det er også bygg som har kodeløsning for åpning av dør fra gateplan. Ofte er disse kompromittert og er kjent av mange. Styret fremmer forslag om pålegg til byggene om å sikre inngangene fra trappehus til garasjen. Det betyr at på samme måte som man må låse seg fra garasje og inn i bygget, må man låse seg motsatt veg. Forslaget som er fremmet har satt en frist til 1. juli for dette. Det betyr at byggene samtidig bør fjerne muligheten til å bruke sifferkoder for å komme inn i oppgangene. Samtidig må det monteres kackbox på begge sider for nødåpning i en evakueringssituasjon.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

5. Forslag

Det bemerkes at det kun er medlemmene i garasjesameiet som har stemmerett i sakene jfr. vedtektene § 5.2. Plasseierne har talerett i sakene.

5.1 Forslag fra plasseier Ørjan Østensvik om maling av vegger og stolper i garasjeanlegget

Det forslås å male vegger og tak i garasjeanlegget

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar at vegger og stolper i garasjeanlegget males/ oppfriskes i løpet av 2026, og at styret innhenter tilbud og gjennomfører arbeidet innenfor en kostnadsramme som styret finner forsvarlig.

Årsmøte i De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie

Torsdag 12.03.2026, kl 18:30
Asylet

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2026 i De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2025

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2026

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 250 000,-

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om uorden og uønskede i garasjeanlegget

Dette er det samme som er tatt med i årsmelding, men vi tar det her som egen sak siden engasjementet fra blant sameierne og plasseierne utvilsomt er der og at dette muligens blir et hovedtema på møtet. Diskusjonen her avklarer også de forslag som er til behandling og som berører dette.

Styret i DNG Garasjesameie har sammen med styrene i DNG Drift og Fjernvarmesameiene tatt del på fellesstyremøter med alle styrene i DNG. Dette har vært en arena for å informere og motta synspunkter på rehabiliteringen og andre spørsmål. Et hovedtema som berøre mer enn garasjesameiet, men også alle byggene, har vært et tiltagende uromoment ved at vi blir oppsøkt av uvedkommende.

Dette er personer som søker seg til garasjeanlegget for å benytte rusmidler av forskjellig slag. Et sted med en behagelig temperatur sammenlignet med Oslo Sentrum om vinteren. Noen søker også til anlegget for å finne et sted å sove.

Det medfører sjølsagt ubekvemt å observere grupper på inntil 13 personer som ikke har noe hos oss å gjøre, og det er forståelig at det også kan oppleves som truende.

utført og vil bli utført. Verdistigningen er langt over direkteutlegget på kr. 16-24 tusen. Styret for DNG Garasjesameie forvalter anlegget for de 13 sameiene i DNG samt de 318 "plasseierne" for å ivareta best mulig teknisk drift og vedlikehold. Sjøl om den enkelte kan ha økonomiske motiver for sin investering, er det ikke det som skal ligge til grunn for driften. Forøvrig er det ikke anledning å ta opp lån med pant i anleggene. Anleggene tilhører de 13 byggene i DNG og skal være fri for økonomiske heftelser av noen art mot utenforstående kredit institusjoner.

Forslaget avvises å tas opp til behandling.

5.4 Forslag fra plasseier Ørjan Østensvik om inntektsoptimalisering

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar at styret prioriterer å hente ut inntektspotensial fra næringsplassene før eventuelle økninger i felleskostnader for private p-plass-eiere vurderes.

Dette gjøres gjennom:

1. Etablering av flere elbil-ladere på Aimo-plasser i både øvre og nedre plan. Bakgrunn: Alle Aimo-plasser med lader er utsolgt, samtidig som et betydelig antall Aimo-plasser uten lader står ledige i både U1 og U2. Dette indikerer at etterspørselen primært er knyttet til lademulighet, og at flere ladere vil øke utleiegrad og betalingsvilje — og dermed lønnsomheten i næringsdelen.
2. Vurdering av leienivået for Hyre- og Aimo-plasser opp mot markedspris.

Jeg har ikke kjennskap til hvilke avtaler som regulerer næringsplassene, hvem som har ansvar for etablering av ladere, eller hvem kostnadene tilfaller. Dette bes derfor avklart av styret.

Styrets innstilling: Saka avvises til behandling. Næringsarealene er DNG Garasjesameie uvedkommende.

5.5 Forslag fra Sameie Teaterkvartalet Bygg 6

Styret i Mandalls gate 14 ønsker å løfte en vedvarende utfordring knyttet til avlukket i garasjen, som daglig utsettes for tilgrising og uønsket aktivitet. Dette skaper både hygieniske problemer og utrygghet for beboere. Det trekkes frem følgende observerte forhold:

- Daglig urinering i avlukket
- Spor av avføring (periodisk, men forekommende)
- Rester etter dop og brukte remedier
- Uønsket aktivitet som gjør området utrygt
- Flere beboere velger alternative innganger
- Vekter og vaktmester må jevnlig rydde og håndtere situasjonen

Dette er ikke enkeltstående hendelser, men et kontinuerlig problem. Vektertjenesten og vaktmester har gjentatte ganger måttet rykke ut, hvilket medfører mye ekstra kostnader for sameiet. Mandalls gate 14 har forsøkt å begrense antall meldinger for ikke å belaste garasjesameiet unødvendig, men problemet lar seg ikke løse med

dagens tiltak.

Tiltaket vil forbedre lysforholdene gjennom bedre refleksjon fra lyse flater, gjøre anlegget visuelt mer tiltalende og bidra til å gjøre garasjen mer attraktiv både for eksisterende eiere og eventuelle næringsaktører. Dette styrker også

Styrets innstilling: Dette er vedtak styret allerede har gjort knyttet til vedlikeholdsplanen for 2024 og orientert om på Fellesstyremøtet 2. desember og på Facebook siden "Teaterkvartalets venner". Det kan likevel være lurt å fatte et eget årsmøtevedtak.

Styret tilslutter seg forslaget.

5.2 Forslag fra plasseier Ørjan Østensvik om tiltak for økt trygghet og sikkerhet i U2

Årsmøtet vedtar at styret iverksetter følgende sikkerhetstiltak i U2:

1. Kameraovervåkning i eksisterende blindsoner, særlig i hjørner.
2. Forbedret og sterkere belysning særlig i U2.
3. Kamera med to-veis lyd/høyttaler slik at vaktsentral kan bortvise uønskede personer uten fysisk utrykning der dette er tilstrekkelig.
4. Hyppigere patruljering og raskere respons fra vekterselskap.

Styret bes om å innhente tilbud og gjennomføre tiltakene samlet eller trinnvis etter kost/nytte-vurdering.

Forslag til vedtak: Det voteres over alternativene 1-4

Styrets innstilling: Dette er en del av løpende vurderinger fra styret og bakgrunnen for intensivert vekteroppfølging fra styret fra 1. oktober 2025. Styret vil se på bedret belysning. Vi byttet nylig 15 armaturer og kan bytte flere. Protegit som holder til 4-5 minutter unna garasjen har byens raskeste responstid. Vi kan ikke se at dette kan reduseres ytterligere. Årsmøtet ber om å følge opp dette på beste måte innenfor akseptable økonomiske rammer.

Styrets innstilling er at man vedtar pkt.1 og 2.

3. og 4. oversendes det nye styret som et innspill i det videre arbeidet.

5.3 Forslag fra plasseier Ørjan Østensvik prinsipp for investering og finansiering

Styret bes legge til grunn følgende:

Private p-plasser i anlegget omsettes i dag for ca. 420 000–520 000 kr. Med dagens leienivå og kostnadsstruktur gir dette i utgangspunktet lav direkte avkastning for eier (anslått brutto 2–4 % før finansiering), og ved lånefinansiering vil dette normalt gi negativ kontantstrøm. Det betyr i praksis at det økonomisk sett i dag ofte er mer gunstig å leie enn å eie plass.

Investeringer bør derfor enten finansieres helt eller delvis gjennom økte inntekter fra næringsdelen, eller gi reelle driftsbesparelser, slik at private eiere ikke påføres varig høyere kostnader for tiltak som ikke gir dem tilsvarende økonomisk nytte.

Forslag til vedtak: Årsmøtet gir styret fullmakt til å vurdere lånefinansiering med løpetid 5–10 år for større engangsinvesteringer (kamera, belysning, infrastruktur), kombinert med vurdering av IN-ordning.

Styrets innstilling: Saka avvises å tas til behandling. Økt salgsverdi på plassene avspeiles allerede gjennom de utbedringsarbeidene som er

5.7 Forslag fra styret i De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie

Sameierne (De 13 bygg) pålegges av årsmøtet å sørge for at det ikke er fri adgang fra trappehus inn i garasjen. 20-30 % av uvedkommende kommer inn i garasjen via byggene. Sameierne som eier har et ansvar for å bidra til å hindre uvedkommende inn til garasjeplassene også på denne måten.

Forslag til vedtak: Sameierne pålegges å sørge for at man må låse seg gjennom dørene fra trappehus og inn i garasjen, på samme måte som det motsatte innen 1. juli 2026. Byggene bestemmer sjøl den tekniske løsningen tilpasset det låssystem de har fra før. Det må etableres nødåpning for evakueringssituasjoner.

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder Per-Gunnar Skotåm sin periode utløper nå. Han er også styreleder for DNG Drift og har ett år igjen der. Skotåm er kandidat til styreledervervet om han velges for 1 år og årsmøtet aksepterer det. Han ønsker at begge hovedverv utløper samtidig, uten at det utelukker at han kan være kandidat ved seinere årsmøter.

Vi har fått to innspill til nye kandidater til valgene:

- Fra styreleder i MG14 " Styret ønsker med dette å nominere **Lina Adampour** som kandidat til styret i garasjeanleggets sameie i forbindelse med årsmøtet i mars. Lina har selv tatt initiativ til å stille som kandidat. Styret vurderer Lina som en sterk kandidat, med bakgrunn som beboer, styreerfaring og god kjennskap til lokale forhold. Vi håper nominasjonen tas med i den videre behandlingen frem mot årsmøtet.
- Fra **Ørjan Østensvik** som har levert inn 4 forslag som vi har til behandling: "Jeg ønsker å melde min interesse for å stille til valg til styret, enten ved dette årsmøtet eller ved senere anledning dersom det blir ledig plass."

6.1 Valg av styreleder for 1-2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Per-Gunnar Kung Skotåm

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Frida Skjelbakken

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Jørn Petter Grønn-Nielsen og Jan Mehlum

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Terje Ulsten og Sigurd Fredeng

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 01.03.2026

Styret i De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie

Styreleder, Per-Gunnar Kung Skotåm

Oppsummert medfører dagens situasjon ekstraordinært renhold, hyppige vekterutrykninger og økte driftskostnader. Så lenge avlukket er lett tilgjengelig for uvedkommende, vil kostnadene fortsette.

Med bakgrunn i dette foreslår styret i Mandalls gate 14 at det installeres ny dør. Vi mener dette vil kunne begrense uautorisert bruk, redusere tilgrising og behovet for renhold og utrykninger, samt øke tryggheten for beboere.

Styret i Mandalls gate 14 har hentet inn tilbud på montering av ny dør- kostnad antas å være på om lag kr 83 000,- ink. mva. (se vedlagt)

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar at De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie installerer ny dør til avlukket, basert på pristilbud innhentet av styret i Mandalls gate 14. Tiltaket iverksettes så snart som praktisk mulig for å bedre hygiene, sikkerhet og beboernes trygghet.

Styrets innstilling: Garasjeanlegget eies av de 13 byggene i DNG. De har styringen gjennom generalforsamling og velger styre. Plasseierne har tale og forslagsrett, men ikke stemmerett. Styret skal etter beste evne handtere driften og vedlikeholdet etter nøkterne økonomiske rammer. Problemet med uønskede har eskalert problemene siste år, og er en felles utfordring å finne løsninger på.

Sjøl om de 13 bygg eier garasjeanlegget, betaler de ingen ting til drift av anlegget.

Drift og vedlikehold betales utelukkende av plasseierne. Styrets syn er at det ikke er hjemmel til å foreta bygningsmessige endringer på enkeltbygg, som skal belastes felleskostnadene betalt av plasseierne. Om M14 ikke vil ta denne kostnaden ved å sette inn en dør for egen regning, vil det ikke bli gjort av garasjesameiet.

Styrets innstilling er at forslaget avvises.

5.6 Forslag fra Borettslaget Teaterkvartalet Bygg 9

Vi er opptatt av at det ofte er uvedkommende i den lille kroken til høyre når man kommer inn i garasjen fra nedkjøringen i Rubina Ranas gate. De forsøpler og griser til i området. Vi ønsker at garasjestyret sperrer av den lille kroken med en dør. Vi er åpne for at dette kanskje ikke er en årsmøtesak.

Forslag til vedtak: Det foreslås at styret i DNG Garasjesameie setter opp en dør slik at uvedkommende uten nøkkel ikke får tilgang til den lille kroken til høyre når man kommer inn i garasjen fra nedkjøringen i Rubina Ranas gate.

Styrets innstilling: Innholdet i forslaget har blitt drøftet i styret som et av mulige tiltak. Det er da snakk om etablering av en gitterport. Alternativt har det også vært vurdert montering av ekstra kameraer siden dette området i dag ikke er dekket. En dør/port vil berøre både 2 gitterboder som disponeres av Næring, samt et lite bod område for beboere. Det må altså etableres et integrert låssystem som gjør at disse fortsatt har adgang. Alternativt en gitterdør med kjetting og hengelås hvor andre brukere får nøkkel. Større bygningsmessige arbeider vil berøre prinsippene som framhevet i det foregående forslaget.

Styret innstiller på at forslaget oversendes det nye styret som et innspill i det videre arbeidet.

Nestleder, Jan Mehlum
Styremedlem, Jørn Petter Grønn-Nielsen
1. varamedlem, Terje Ulsten
2. varamedlem, Sigurd Fredeng

ÅRSMELDING

2025



PlugPay leverer og administrerer lading og utfakturering.

Aktiver din PlugPay konto:

1. Besøk nettsiden www.plugpay.no , og velg 'Logg inn' øverst på siden under "PRIVAT".
2. Bruk din e-postadresse som brukernavn og ditt tildelte passord.
   Hvis passordet ditt ikke fungerer første gang du logger inn, klikk på "Glemt passord" og deretter "Send passord".
   Du vil motta en e-post med instruksjoner for å tilbakestille passordet ditt.
3. Når du er logget inn, legg inn dine fakturainformasjon og trykk på 'Gå videre' for å aktivere kontoen din.
   Når din konto er aktivert, vil du kunne se ikoner av den eller de laderne du har blitt tildelt. Hvis du ikke ser noe ladeikon på din side, kan det være at anleggseieren har satt opp automatisk tildeling av ladere. I dette tilfellet kan du prøve å koble bilen til din ladestasjon og deretter oppdatere nettleseren eller appen. Dette bør føre til at ladeikonet vises. Hvis du fortsatt ikke får opp noe ladeikon i brukerportal, ta kontakt med support for ytterligere hjelp.

Innstallasjon av ladepunkt kan bestilles hos Tandberg Elektriske as som holder til i Grønlandsleiret; Tlf. 22 17 37 40/970 32 008
www.tandbergs.com.

Styret har vedtatt i henhold til lov å innkreve kr. 0,40 pr. kwh av forbruk over ladeanlegget for å bygge opp nødvendige vedlikeholdsmidler til fornying og løpende vedlikehold.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med Viken & Omegn Eiendomsdrift as.. Vaktmester ivaretar oppgavene knyttet til løpende vedlikehold m.m. Vaktmester har telefon 46114675

Sameiet har avtale med Integra Sikkerhet om vektertjenester. Trengs det varsling om uønskede forhold, kan vektertjenesten kontaktes på telefon 23626262 hele døgnet.

Garasjen rengjøres en til tre ganger i året. For 2025 ble det gjennomført våtfeiing 2 ganger uten behov for å flytte bilene. Eiere og brukere av parkeringsplassene bes om å følge med på utlysninger og flytte bilen i forbindelse med rengjøring. Styret minner om plikten til å flytte kjøretøyet denne dagen.

Det er gjennomført en våtrengjøring i januar. Det vil ventelig bli gjennomført en tilsvarende i mars. Denne blir utført ved at kostemaskiner kjører kontinuerlig i anlegget og i løpet av 2-3 dager dekker alle tilgjengelige areal uten at plasseierne trenger å flytte kjøretøy.

En seinere hovedrengjøring vil bli bekjentgjort gjennom oppslag og epost om det blir behov for å flytte kjøretøy.

Kjøretøy som ikke er flyttet VIL kunne bli tauet bort for eiers kostnad og risiko.

Adgangsbrikker

Disse må bestilles gjennom Oslo Låsservice. Fyll ut skjemaet på https://www.oslolasservice.no/bestill-adgangsbrikker. Merk at kun oppførte eiere kan bestille nøkkelbrikke. Det er kun eiere av plasser som kan rekvirere brikker til åpning. Dette verifiseres av styret ved at det sendes epost til: dng.garasje@gmail.com

Det er kun plasseier til garasje som kan bestille nøkler, eventuelle leietakere må

Årsmelding 2025 for De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie

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

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Per-Gunnar Kung Skotåm
Nestleder, Jan Mehlum
Styremedlem, Frida Skjelbakken
Styremedlem, Jørn Petter Grønn-Nielsen
1. varamedlem, Terje Ulsten
2. varamedlem, Sigurd Fredeng

Styret har bestått av 1 kvinne og 3 menn.
Frida Skjelbakken fratrådte styret i juni av eget ønske. Styret ble supplert fra varaliste.
Styret kan kontaktes på dng.garasje@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie

De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 990819092. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 318 parkeringsenheter.

Medlemmer av garasjesameiet er:
Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie Gnr 230 bnr 263 Mandalls gate 16-18
Teaterkvartalet Bygg 3 Sameie Gnr 230 bnr 271 Platous gate 31-33
Mandalls gate 10 Sameie Gnr 230 bnr 442 Mandalls gate 10
Sameie Teaterkvartalet Bygg 5 Gnr 230 bnr 449 Mandalls gate 12
Sameie Teaterkvartalet Bygg 6 Gnr 230 bnr 451 Mandalls gate 14
Sameie Teaterkvartalet Bygg 7 Gnr 230 bnr 321 Platous gate 29
Sameiet Teaterkvartalet Bygg 8 Gnr 230 bnr 440 Rubina Ranas gate 1-3
Borettslaget Teaterkvartalet Bygg 9 Gnr 230 bnr 441 Rubina Ranas gate 5
Borettslaget Teaterkvartalet Bygg 10 Gnr 230 bnr 450 Rubina Ranas gate 7
DnG Garasje Vedtatt: 6. desember 2006 Sist revidert: 28. mars 2012
Rubina Ranas gate 9 Sameie Gnr 230 bnr 452 Rubina Ranas gate 9
Sameiet Teaterkvartalet Bygg 12 Gnr 230 bnr 459 Rubina Ranas gate 6 - 8
Teaterkvartalet Bygg 13 Sameie Gnr 230 bnr 460 Rubina Ranas gate 10 - 12
Teaterkvartalet Bygg 14 Sameie Gnr 230 bnr 461 Rubina Ranas gate 14
DnG Næring AS Gnr 230 bnr 276

Det er disse 13 bygg som eiere, pluss næring som har stemmerett på Årsmøtet.

De 318 plasseierne har tale- og forslagsrett forut for og på årsmøtet.

Elbillading

- Søknad om å leie plass må sendes til styret. Normal behandlingstid vil være ca. 1 mnd. Personer som kun leier leilighet bes legge ved bevis (eks. leiekontrakt) på at de hører til kvartalet.

Oslo og Omegn Boligforvaltning registrerer leietaker inn i datasystemet og trenger følgende informasjon: Fullt navn, e-postadresse, mobilnummer, samt hvilken MC-plass det gjelder. Vi trenger også å vite når leieforholdet starter. For leietaker i medlemslaget eller eksterne eiere må OBF også få oppgitt fødselsnummer. OBF kan kontaktes på firmapost@obf.no

Pris for leie av garasjeplass er 200,-/mnd eller 2400,-/år I tillegg kommer fakturagebyr.. Det er 6 mnd. oppsigelsestid på leieforholdet. og leie vil bli fakturert halv års vis.

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 De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie, 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:

Se punktet om brannsikring

Forsikring

Eiendommen til De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie er forsikret i Protector Forsikring ASA og har polisenummer 3824984.

Garasjesameiets forsikring dekker ikke skade på kjøretøy.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring f.eks for gjenstander lagret i kjellerboder.

Overdragelser i 2025

Det ble i 2025 gjennomført overdragelse av 18 parkeringsplasser i 2025.

Styret er av den oppfatning at plasseiere selger sine plasser for billig. Det er ingen grunn til at disse plassene ikke bør omsettes for kr. 500 000 og høyere utfra størrelse og beliggenhet.

Rehabilitering og større vedlikehold

Som forberedt over flere år, ble det gjennomført en totaloppgradering av garasjeanlegget i 2025.Strukturelle skader ved saltvannsinntrenging i betongen og inn på stålarmeringen ble kartlagt. Porøs betong meislet vekk og skadet armering blottlagt. Armering ble påsmurt stoffer for å hindre ytterligere korrodering. Det ble gjennomført ny påstøp i dekke og søyler. Der det var riss i betongen med inntrenging av fuktighet, er dette injisert og tettet. Til slutt er det gjennomført en overflatebehandling av hele arealet med pålegg

henvende seg til plasseier.

Bestilling av fjernkontroll:

Fjernkontroll til porten i Platous gate og Rubina Ranas gate kan kjøpes hos Hørmann. Fjernkontrolltype HSE 4 BS. Den programmeres av styreleder/vaktmester

Åpning av port via mobiltelefon:

Mobiltelefon kan brukes som garasjeportåner ved å registere seg på hjemmesiden til Mobile Gate Control Services, www.mgcs.no. Ordningen administreres av MGCS og har en kostnad.

Garasjeanlegg

Internett

Elbilbrukere kan benytte seg av gjestenettverket i garasjeanlegget.

Nettverk: GRK_Gjest

Passord: 123gjest

Sameiet ønsker at passordet til nettverket ikke spres i grupper på facebook, for å unngå at uvedkommende kobler seg på nettet.

Styret vil framover kartlegge all teknisk infrastruktur i anleggene for å sikre at vedlikeholdsrutiner følges. Det er av og til uoversiktlig hvem som er leverandør og kan kontaktes for service og reparasjoner. Det har fra tidligere styre vært gjort et godt arbeid med å sammenfatte mye i det som kalles "Garasje Wikipedia". Dette vil bli videreført samt trykket ut og satt i ringperm på vaktmesterkontoret i tillegg til digitale filer. Mye detaljkunnskap ligger hos eldre erfarne styremedlemmer som har deltatt i styrearbeid siden 2008. Det er nødvendig å sammenfatte dette for nye og yngre styremedlemmer i framtida.

Brannsikringsutstyr

Styret har hatt en gjennomgang av brannvarslingssystemene og fått en rapport om dette fra Assemblin. Brannvarslings systemene er sjekket ut som i orden. Vi har årlig oppfølgingsavtale med Assemblin.

Brannportene som skal utløses ved brannvarsling og stenge seksjonene for røyk og varme, er kontrollert og brakt i orden. De utløser, og slutter i innfestingen som de skal.

Styret har på eget initiativ og i samarbeid med Tandberg Elektrisk as hatt en kartlegging av nødlys og merking fra garasjeanlegget og ut i slusene mot trappehus, samt fra slusene og inn i trappehus. Disse systemene er garasjeanleggets ansvar å bringe i orden.

Leie av MC-plass

De nye grønlandskvartalene garasjesameie har en gitt mengde MC-plasser tilgjengelig. Disse kan leies av beboere i De nye Grønlandskvartalene.

MC-plasser leies ut etter følgende prioritering:

- Ledige plasser skal først og fremst leies ut til de som eier og bor i kvartalet eller er medlemmer av de nye grønlandskvartalene Drift. Dernest prioriteres de som leier leilighet, men eier ikke leiligheten selv. Sist vil de prioriteres de som eier garasjeplass, men ikke bor i kvartalet selv. Det vil ikke være tillatt for utenforstående å leie MC-plass i garasjen.

Styret iverksatte fra 1. oktober en intensivering av patruljeaktiviteten fra vekterne etter tilbud fra Integra Sikkerhet, vårt vekterselskap. Vi har fra tidligere en basisavtale med videoovervåking og ca 40 kameraer i anlegget samt tilkallingsrett for alle til tlf: 23626262. I tillegg lå det i basisavtalen 4 streifpatruljer i døgnet, samt løpende overvåking på video. Fra 1. okt-1. des økte vi streifpatruljeringen med 10 runder ekstra i døgnet, altså 14. Disse ble trappet ned til 6 dvs 10 i døgnet i perioden 1. 12 til 1.2. Fra da og til 1.april opererer vekterne med 7 streifpatruljer i døgnet.

Vi har hatt 2 oppsummerende møter med Integra sikkerhet den siste måneden.

Vi får nå en gjennomgang av kameraene våre hvor de kameraer som er defekte eller svekket vil bli oppgradert. Det vurderes også kameraer på punkter og områder som ikke er dekket eller er i en kameraskygge for å få bedre oversikt. Kombinert med moderne KI, er det mulig for kameraer å reagerer på uvanlig adferd som at personer blir stående helt i ro, eller over tid oppholder seg i områder hvor dette er uvanlig. Varsel kan da gis til alarmsentralen for vektertjenesten hvor angjeldende bilde kommer opp på hovedskjermen for nærmere analyse visuelt og mulig utrykning.

Mange av de uønskede er gjengangere. Vi får rapporter fra Integra for hver bortvisning eller hendelse som medfører utrykning. Vi har presentert for Integra vårt ønske om at uønskede som gjentatte ganger tar seg inn i garasjen skal politianmeldes. Både for det, samt medførende forsøpling og tilgrising. Vi ønsker å synliggjøre for politiet problemet som utvikler seg bare 400 meter fra Politihuset. Det finnes straffebestemmelser som kan komme til anvendelse.

Det finnes en feiloppfatning om at alle de uønskede kommer inn i anlegget via de to innkjøringsportene. Det stemmer ikke. Videoobservasjoner og andre visuelle observasjoner dokumenterer at 20-30 % av personene kommer inn via oppgangene. Altså byggene.

De blir sluppet inn i oppgangen av folk de kjenner, og går rett inn i garasjen etter det. Det er også bygg som har kodeløsning for åpning av dør fra gateplan. Ofte er disse kompromittert og er kjent av mange. Styret fremmer forslag om pålegg til byggene om å sikre inngangene fra trappehus til garasjen. Det betyr at på samme måte som man må låse seg fra garasje og inn i bygg, må man låse seg motsatt veg. Forslaget som er fremmet har satt en frist til 1. juli for dette. Det betyr at byggene samtidig bør fjerne muligheten til å bruke sifferkoder for å komme inn i oppgangene. Kackbox for nødåpning må samtidig monteres.

01.03.2026

Godkjent elektronisk av styret i De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie

Årsmeldingen er godkjent av styret 01.03.2026

av et slitesterkt epoksybelegg og re-merking.

Anlegget framstår nå som meget tiltalende. Samtidig er det sånn at smuss og skitt framtrer tydeligere enn før, så det vurderes hyppigere garasjevask enn tidligere. Særlig i den sørligste delen i U2 var det forsømmelser fra utførende entreprenør fra byggingen. Dette er nå også utbedret, og anlegget har en. høyere bygningsmessig standard enn ved overleveringen i sin tid.

Styret i Garasjesameiet vil takke alle plasseierne for et godt samarbeid i byggeperioden og en god disiplin med henblikk på å flytte kjøretøyene i de nødvendige tidsperioder.

Det ble vedtatt i fjor å kunne innkreve inntil 24000 fra hver plasseier til disse arbeidene. Det ble innkrevd kr. 16000 for hver plass. Med bakgrunn i tidligere opparbeidet likviditet og løpende likviditet nå, antar styret at det ikke vil bli nødvendig å innkreve ytterligere likviditet som ekstra innbetaling.

Det gjenstår oppmaling av alle vegger samt oppmaling av deler av tak i U2 samt korrosjonsbehandling av overflate på noen stålbjelker samme sted. dette antar styret kan dekkes av løpende innbetaling av felleskostnader.

Lysarmaturer har en begrenset levetid. Ved defekte eldre armaturer (lysstoffrør), byttes disse ut med LED armaturer. Dette har vært tilfelle de siste 12 år. Disse har et lavere strømforbruk. Lavere strømforbruk kombinert med høgere energipriser gjør at energikostnadene til lys står på omtrent det samme som tidligere år.

Det er bestillt Norgespris til kr. 0,50 pr kwh på alle anleggene. Både belysning og lading. Avtalen varer ut 2026.

DNG garasjesameie har service avtale på alt av pumper i anlegget hos Holter Rør as. Det er også den eneste rørleggerbedriften vi aksepterer skal skru på røropplegg o. a. Evt lekkasjer på rør som oppstår av og til, må handteres med kunnskap om fjernvarmesystemene og hvordan dette er innregulert.

DNG Garasje benytter kun Tandberg Elektriske as i Grønlandsleiret til elektroarbeider og anbefaler de brukt til montering av ladeboks.

Styrets arbeid i 2025

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 7 møter

Styret har i perioden hatt fokus på de omfattende rehabiliteringsarbeidene beskrevet i punktet over. Dette har krevd mye tid til forberedelser og tilstedeværelse ved oppstart og gjennomføring.

Styret i DNG Garasjesameie har sammen med styrene i DNG Drift og Fjernvarmesameiene tatt del på fellesstyremøter med alle styrene i DNG. Dette har vært en arena for å informere og motta synspunkter på rehabiliteringen og andre spørsmål. Et hovedtema som berøre mer enn garasjesameiet, men også alle byggene, har vært et tiltagende uromoment ved at vi blir oppsøkt av uvedkommende.

Dette er personer som søker seg til garasjeanlegget for å benytte rusmidler av forskjellig slag. Et sted med en behagelig temperatur sammenlignet med Oslo Sentrum om vinteren. Noen søker også til anlegget for å finne et sted å sove.

Det medfører sjølsagt ubekvemt å observere grupper på inntil 13 personer som ikke har noe hos oss å gjøre, og det er forståelig at det også kan oppleves som truende. Det forsøples og tilgrises, også ved at enkelte gjør sitt fornødne i anlegget. Noen steder er mer belastet enn andre.

Styret har hatt møte med Nærpolitiet på Grønland rundt problematikken. Der var også vektertjenesten representert.

Årsregnskap 2025 - Resultat

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	7 596 917	2 517 779	10 377 160	2 891 960
Sum		**7 596 917**	**2 517 779**	**10 377 160**	**2 891 960**
Andre inntekter	2	0	35 767	0	0
Sum andre inntekter		**0**	**35 767**	**0**	**0**
Sum		**7 596 917**	**2 553 546**	**10 377 160**	**2 891 960**
Forretningsførsel og revisjon	3	238 664	216 296	243 000	245 500
Lønn og honorar	4, 5	171 150	285 250	171 150	285 250
Vedlikehold	6	6 452 475	853 049	8 438 000	1 890 000
Eksterne tjenester	7	656 503	580 474	652 000	938 000
Kabel-tv og brødbånd		20 850	20 718	22 000	26 000
Forsikring		99 131	89 628	90 000	134 000
Brensel og strøm		213 338	191 832	220 000	220 000
Andre driftsutgifter	8	73 357	71 163	75 000	115 000
Sum		**7 925 468**	**2 308 409**	**9 911 150**	**3 853 750**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**-328 551**	**245 138**	**466 010**	**-961 790**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**-328 551**	**245 138**	**466 010**	**-961 790**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	9	121 209	48 206	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**121 209**	**48 206**	**0**	**0**
Årsresultat	**10**	**-207 342**	**293 344**	**466 010**	**-961 790**
Budsjettmessige poster					
Endring i disponible midler	**10**	**-207 342**	**293 344**	**466 010**	**-961 790**

ÅRSREGNSKAP

2025



Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		40 341	55 990
Til gode av forretningsfører		8 030	0
Forskuddsbetalte kostnader	11	1 738	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		748 041	1 047 588
Innestående på særvilkår	12	55 877	53 863
Sum omløpsmidler		**854 027**	**1 157 441**
SUM EIENDELER		**854 027**	**1 157 441**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		844 876	551 532
Årets resultat	10	-207 342	293 344
Sum egenkapital		**637 533**	**844 876**
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		94 300	86 296
Gjeld til forvaltningsklient		-120	-120
Leverandørgjeld		104 273	99 656
Annen kortsiktig gjeld		18 041	126 734
Sum kortsiktig gjeld		**216 494**	**312 565**
Sum gjeld		**216 494**	**312 565**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**854 027**	**1 157 441**

Oslo 31.12.25
Styret i De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie

Sted:_____, dato:_____

Per-Gunnar Kung Skotåm Styreleder	Jan Mehlum Nestleder	Jørn Petter Grønn-Nielsen Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere 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 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3600 Inntekter felleskostnader	2 386 272	2 386 272	2 385 960	2 385 960
3631 Ekstra innkreving felleskostnader	5 088 000	0	7 950 000	0
3645 Inntekter parkeringsplasser	15 000	18 000	0	6 000
3673 Driftsbidrag fra næringsseksjoner	0	113 507	41 200	500 000
3690 Andre inntekter	107 645	0	0	0
Sum	**7 596 917**	**2 517 779**	**10 377 160**	**2 891 960**

Note 2 - Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8400 Andre inntekter	0	35 767	0	0
Sum	**0**	**35 767**	**0**	**0**

Ekstraordinære inntekter er erstatningsutbetalinger.

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	11 070	12 710	25 000	15 000
Forretningsførerhonorar	190 152	181 920	188 000	195 500
Annen regnskapsførsel	37 441	21 666	30 000	35 000
Sum	**238 664**	**216 296**	**243 000**	**245 500**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	150 000	250 000	150 000	250 000
Arbeidsgiveravgift	21 150	35 250	21 150	35 250
Sum	**171 150**	**285 250**	**171 150**	**285 250**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2024-2025.

Note 5 - Ansatte og OTP

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

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	44 002	182 281	188 000	150 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	318 426	650 326	250 000	240 000
6620 Vedlikehold uteområde	47 550	0	0	0
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	6 042 498	20 442	8 000 000	1 500 000
Sum	**6 452 475**	**853 049**	**8 438 000**	**1 890 000**

Note 7 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6330 Vaktmestertjenester	168 608	160 434	167 000	240 000
6360 Renhold	62 581	78 376	175 000	173 000
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	0	61 744	15 000	25 000
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	425 313	279 920	295 000	500 000
Sum	**656 503**	**580 474**	**652 000**	**938 000**

Note 8 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6553 Lisenskostnader	0	2 985	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	57 323	40 430	0	50 000
7720 Generalforsamling / årsmøte	3 310	21 817	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	5 018	3 861	0	0
7790 Andre driftskostnader	7 707	2 071	75 000	65 000
Sum	**73 357**	**71 163**	**75 000**	**115 000**

Note 9 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8050 Renteinntekt bank	119 280	46 435	0	0
8059 Andre renteinntekter	1 929	1 772	0	0
Sum	**121 209**	**48 206**	**0**	**0**

Resultat og balanse med noter for De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie

Styreleder	Per-Gunnar Kung Skotåm (sign.)	02.03.2026
Styremedlem	Jørn Petter Grønn-Nielsen (sign.)	02.03.2026
Styremedlem	Jan Mehlum (sign.)	02.03.2026

Note 10 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler pr 01.01	**844 876**	**551 532**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-207 342	293 344
B. Årets endring i disponible midler	**-207 342**	**293 344**
C. Disponible midler 31.12	**637 533**	**844 876**

Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1749 Forskuddsbetalte kostnader	1 738	0
Sum	**1 738**	**0**

Note 12 - Innestående på særvilkår

Av innestående på særvilkår er kr 55 877,16 øremerket vedlikehold.



Til årsmøtet i **De Nye Grønladskvartalene Garasjesameie**

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **De Nye Grønladskvartalene Garasjesameie** som viser et **underskudd** på **NOK 207 342**. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll 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.

Document ID: 02000e0b-c81e-42b5-8e0b-ebe0a9a09955

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 for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar, på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/.

Aurland, 2.mars 2026
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Document ID: 02000e0b-c81e-42b5-8e0b-ebe0a9a09955

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Helabrotet 1B, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

2026-03-02 13:35:46 UTC+00:00

Steinar Arild Loven

bankID

NO BankID - af8e0c28-163a-4cb3-9a93-20e408d80492

Document ID: 02000e0b-c81e-42b5-8e0b-ebe0e9a09955

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS.
The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:
https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation

Validate document file:
https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation

Wolters Kluwer

Document ID: 02000e0b-c81e-42b5-8e0b-ebe0e9a09955

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie torsdag 12.03.2026 kl. 18:30 - Asylet .

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2026 i De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Per-Gunnar Kung Skotåm ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 9 stemmeberettigede medlemmer. Møtelederes opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Anette C. Johnsen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble Per-Gunnar Kung Skotåm, Trond Ivar Hegge og Bettina Eilertsen valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent med 8 stemmer for, 1 stemme mot, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2025

Det presiseres av Frida at hun valgte å trekke seg fra styret med virkning fra 15.07.2025.

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

PROTOKOLL

2026



Observasjoner viser at en betydelig andel av uvedkommende kommer inn via oppganger i byggene, ikke kun gjennom portene.

Vedtak:
Tatt til orientering.

5. Forslag

5.1 Forslag fra plasseier Ørjan Østensvik om maling av vegger og stolper i garasjeanlegget

Årsmøtet vedtar at vegger og stolper i garasjeanlegget males/ oppfriskes i løpet av 2026, og at styret innhenter tilbud og gjennomfører arbeidet innenfor en kostnadsramme som styret finner forsvarlig. Tiltaket vil forbedre lysforholdene gjennom bedre refleksjon fra lyse flater, gjøre anlegget visuelt mer tiltalende og bidra til å gjøre garasjen mer attraktiv både for eksisterende eiere og eventuelle næringsaktører.

Vedtak:
Enstemmig vedtatt.

5.2 Forslag fra plasseier Ørjan Østensvik om tiltak for økt trygghet og sikkerhet i U2

Det stemmes over følgende to alternativer:

Alternativ 1 fra Ørjan Østensvik

Årsmøtet vedtar at styret iverksetter følgende sikkerhetstiltak i U2:

1. Kameraovervåkning i eksisterende blindsoner, særlig i hjørner.
2. Forbedret og sterkere belysning særlig i U2.
3. Kamera med to-veis lyd/høyttaler slik at vaktsentral kan bortvise uønskede personer uten fysisk utrykning der dette er tilstrekkelig.
4. Hyppigere patruljering og raskere respons fra vekterselskap.

Styret bes om å innhente tilbud og gjennomføre tiltakene samlet eller trinnvis etter kost/ nytte-vurdering.

Alternativ 2 fra styret

Dette er en del av løpende vurderinger fra styret og bakgrunnen for intensivert vekteroppfølging fra styret fra 1. oktober 2025. Styret vil se på bedret belysning. Vi byttet nylig 15 armaturer og kan bytte flere. Protegit som holder til 4-5 minutter unna garasjen har byens raskeste responstid. Vi kan ikke se at dette kan reduseres ytterligere. Årsmøtet ber om å følge opp dette på beste måte innenfor akseptable økonomiske rammer.

Styrets innstilling er at man vedtar pkt.1 og 2.

3. og 4. oversendes det nye styret som et innspill i det videre arbeidet.

Vedtak:
Alternativ 2 styrets innstilling ble enstemmig vedtatt.

5.3 Forslag fra plasseier Ørjan Østensvik prinsipp for investering og finansiering

Det stemmes over følgende to alternativer:

- Alternativ 1 fra Ørjan Østensvik: Årsmøtet gir styret fullmakt til å vurdere lånefinansiering med løpetid 5–10 år for større engangsinvesteringer (kamera,

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets underskudd ble besluttet dekket av opptjent egenkapital.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2026

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Det foreslås av styret at styrehonoraret settes til kr 250 000 (hvorav kr 100 000,- er tilleggshonorar for ekstraarbeider i forbindelse med rehabiliteringen av parkeringskjelleren). Det kom benkeforslag fra forsamlingen å redusere honoraret til kr 200 000 og 150 000,-.

Det ble votert over de to alternativene:

1. Styrets forslag - kr 250 000,- (kr 150 000 + 100 000 for ekstraarbeider i 2025)
2. Benkeforslag - kr 200 000,- (kr 150 000 + 50 000 for ekstraarbeider i 2025)
3. Benkeforslag - kr 150 000,-

Vedtak:
Alternativene fikk følgende stemmer:

1. Alternativ 1 - styrets forslag fikk 8 stemmer for
2. Alternativ 2 - fikk 0 stemmer for
3. Alternativ 3- fikk 1 stemme for

Styrets honorar ble vedtatt satt til kr 250 000,- (kr 150 000 + 100 000 for ekstraarbeider i 2025).

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om uorden og uønskede i garasjeanlegget

Styret orienterte om situasjonen knyttet til økende uønsket aktivitet i garasjeanlegget, slik dette er redegjort for i innkallingen og årsmeldingen. Temaet har vært sentralt både for garasjesameiet og for øvrige sameier og bygg på DNG-området, og engasjementet blant seksjonseiere og plasseiere er betydelig.

Styret har i perioden deltatt på fellesstyremøter med DNG Drift og Fjernvarmesameiene for å sikre god informasjonsflyt og felles forståelse av utfordringsbildet. Problemene omfatter blant annet at uvedkommende tar seg inn i garasjeanlegget for opphold, rusbruk og overnatting, med tilhørende forsøpling og tilgrising.

Styret har hatt møter med nærpolitiet og vektertjenesten for å drøfte tiltak. Patruljeringen fra Integra Sikkerhet er midlertidig styrket gjennom flere perioder, og styret følger opp forventninger til bortvisning og eventuelle politianmeldelser ved gjentatte overtredelser. Det gjennomføres også en teknisk gjennomgang av kameraovervåkingen, med oppgradering av defekt utstyr og vurdering av bedre dekning i utsatte områder.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 1-2 år

Vedtak:
Per-Gunnar Kung Skotåm ble valgt som styreleder for 1 år

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Vedtak:
Lina Adampour ble valgt for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Terje Ulsten ble enstemmig valgt.

Det ble votert over følgende to kandidater: Ørjan Østensvik og Sigurd Fredeng. Ørjan Østensvik ble valgt som varamedlem for 1 år med 8 stemmer for.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 20:48

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: Per-Gunnar Kung Skotåm for 1 år
- Styremedlem: Lina Adampour for 2 år
- Styremedlem: Jørn Petter Grønn-Nielsen 1 år igjen
- Styremedlem: Jan Mehlum 1 år igjen
- Varamedlem: Terje Ulsten for 1 år
- Varamedlem: Ørjan Østensvik for 1 år

belysning, infrastruktur), kombinert med vurdering av IN-ordning.
- Alternativ 2 fra styret: Saken avvises å tas til behandling.

Vedtak:
Alternativ 2 styrets innstilling ble enstemmig vedtatt. Saken avvises tatt til behandling.

5.4 Forslag fra plasseier Ørjan Østensvik om inntektsoptimalisering

Det stemmes over følgende to alternativer:

- Alternativ 1 fra Ørjan Østensvik: Årsmøtet vedtar at styret prioriterer å hente ut inntektspotensial fra næringsplassene før eventuelle økninger i felleskostnader for private p-plass-eiere vurderes. Dette gjøres gjennom:
  1. Etablering av flere elbil-ladere på Aimo-plasser i både øvre og nedre plan. Bakgrunn: Alle Aimo-plasser med lader er utsolgt, samtidig som et betydelig antall Aimo-plasser uten lader står ledige i både U1 og U2. Dette indikerer at etterspørselen primært er knyttet til lademulighet, og at flere ladere vil øke utleiegrad og betalingsvilje — og dermed lønnsomheten i næringsdelen.
  2. Vurdering av leienivået for Hyre- og Aimo-plasser opp mot markedspris.
- Alternativ 2 fra styret: Saken avvises å tas til behandling.

Vedtak:
Alternativ 2 styrets innstilling ble enstemmig vedtatt. Saken avvises tatt til behandling.

5.5 Forslag fra Sameie Teaterkvartalet Bygg 6

Det stemmes over følgende to alternativer:

- Forslag til vedtak fra Sameie Teaterkvartalet Bygg 6: Årsmøtet vedtar at De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie installerer ny dør til avlukket, basert på pristilbud innhentet av styret i Mandalls gate 14. Tiltaket iverksettes så snart som praktisk mulig for å bedre hygiene, sikkerhet og beboernes trygghet.
- Forslag fra styret: Styrets innstilling er at forslaget avvises.

Vedtak:
Alternativ 2 styrets innstilling ble enstemmig vedtatt. Saken avvises tatt til behandling.

5.6 Forslag fra Borettslaget Teaterkvartalet Bygg 9

Det stemmes over følgende to alternativer:

- Forslag til vedtak fra Borettslaget Teaterkvartalet Bygg 9: Det foreslås at styret i DNG Garasjesameie setter opp en dør slik at uvedkommende uten nøkkel ikke får tilgang til den lille kroken til høyre når man kommer inn i garasjen fra nedkjøringen i Rubina Ranas gate.
- Forslag fra styret: Styret innstiller på at forslaget oversendes det nye styret som et innspill i det videre arbeidet.

Vedtak:
Alternativ 2 styrets innstilling ble enstemmig vedtatt, forslaget oversendes det nye styret som et innspill i det videre arbeidet.

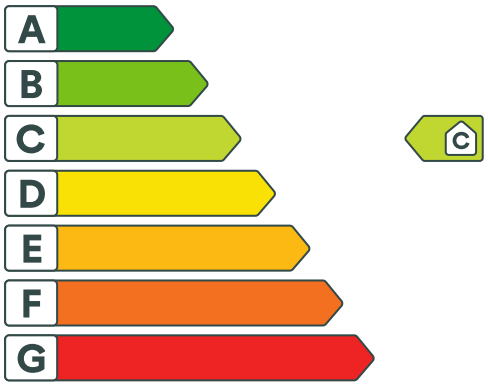
5.7 Forslag fra styret i De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie

Sameierne pålegges å sørge for at man må låse seg gjennom dørene fra trappehus og inn i garasjen, på samme måte som det motsatte innen 1. juli 2026. Byggene bestemmer sjøl den tekniske løsningen tilpasset det låssystem de har fra før. Det må etableres nødåpning for evakueringssituasjoner.

Vedtak:
Vedtatt - 6 stemte for, 3 stemte mot.



Adresse	
Rubina Ranas gate 12, 0190 OSLO	
Dato for energimerking **20.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-336153**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81793123**
Gårdsnummer **230**	Bruksnummer **460**
Seksjonsnummer **55**	Bruksenhetsnummer **H0702**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2007**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **100,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **100,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
107,64 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
107,64 kWh/m²	**16 142 kWh**



Rubina Ranas gate 12, 0190 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Ja**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Rubina Ranas gate 12, 0190 OSLO

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 2: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 13: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

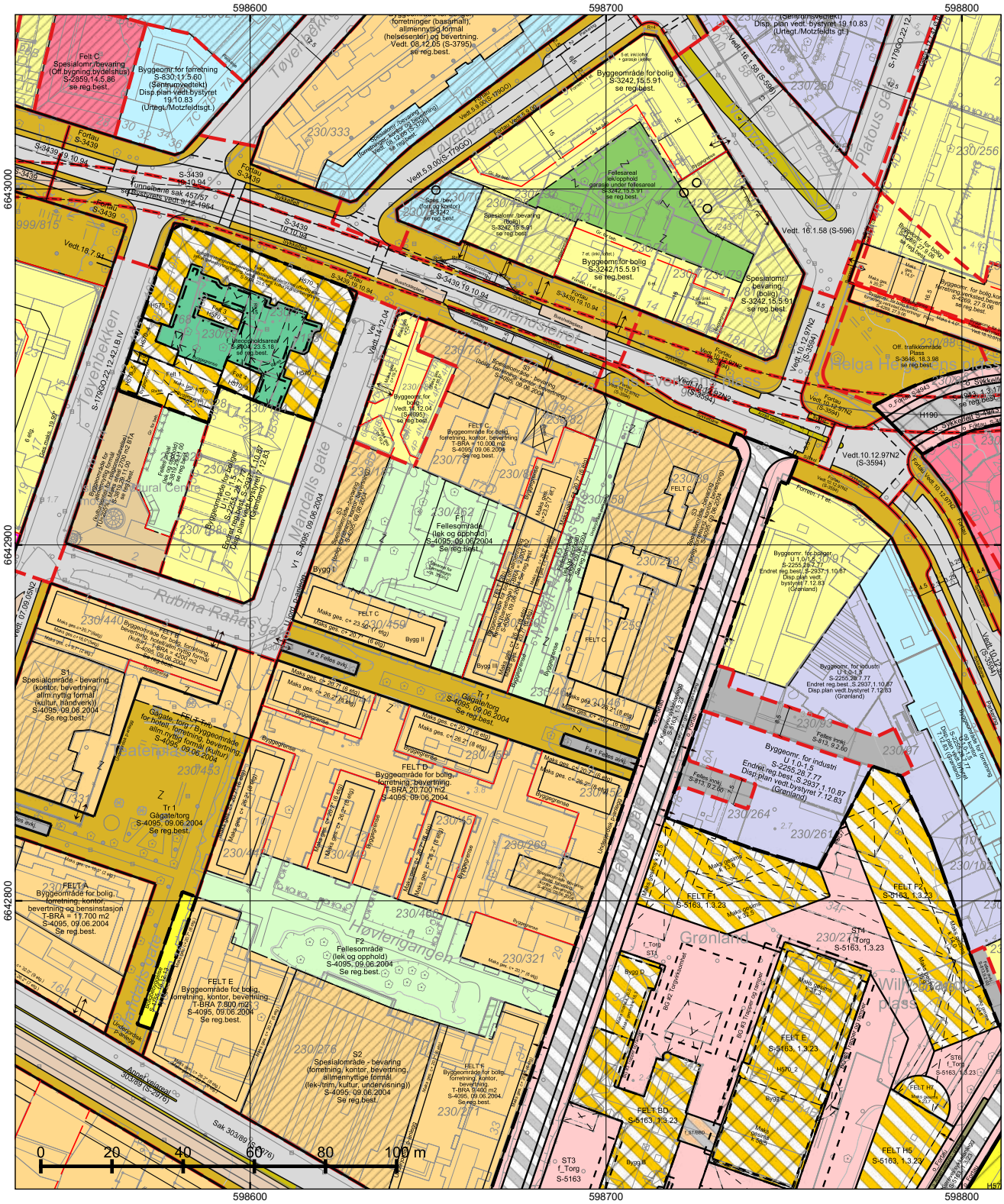
Reguleringskart

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

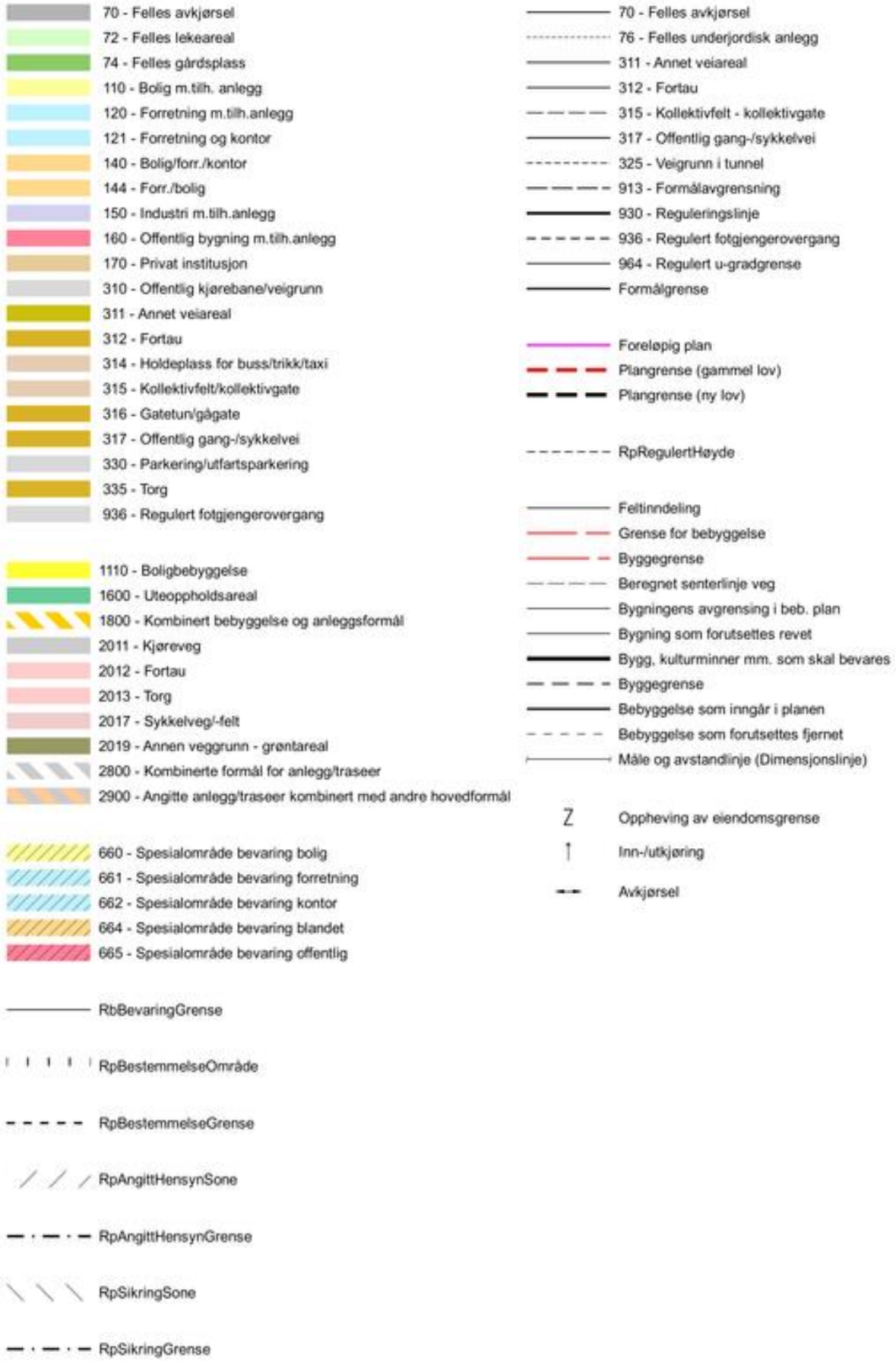
PlottID/Best.nr: 161760/ 86538125
Deres ref.:
Adresse: Rubina Ranas gate 12
Kommentar:
Gnr/Bnr: 230/460

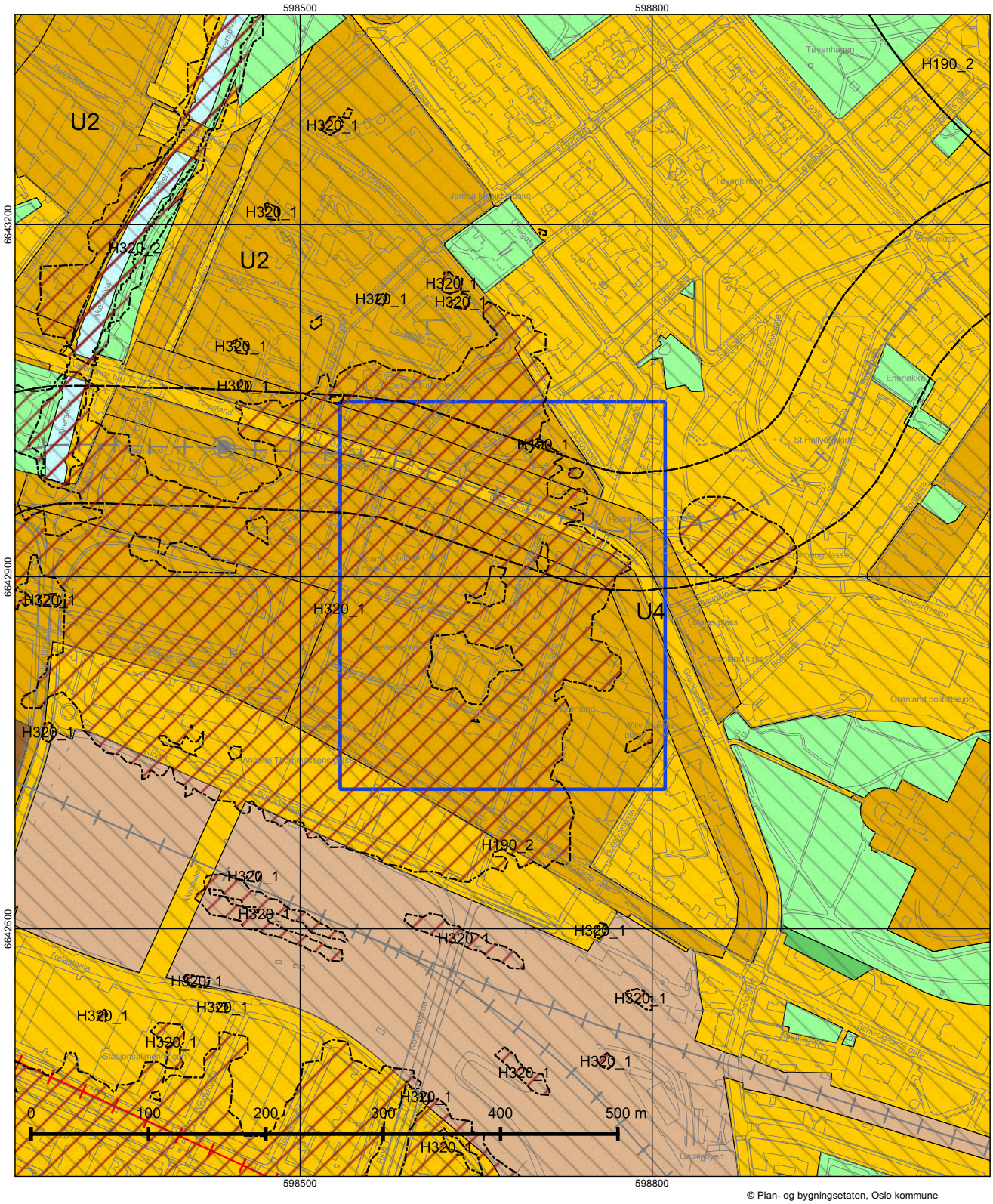
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark


598600
598700
598800
6643000
6642900
6642800
Felt C Spesialomr./bevaring (Off bygning,bydelshus) S-2959,14.5.86 se reg.best.
Byggeomr. for forretning S-830,11.5.60 (Sentrumvedtekt) Disp.plan vedt.bystyret 19.10.83 (Urtegt./Motzfeldtsgt.)
Byggeområde for bolig S-3242,15.5.91 se reg.best.
Fellesareal lek/opphold garasje under fellesareal S-3242,15.5.91 se reg.best.
Spesialomr./bevaring (bolig) S-3242,15.5.91 se reg.best.
Byggeområde for bolig S-3242,15.5.91 se reg.best.
Spesialomr./ bevaring (bolig) S-3242,15.5.91 se reg.best.
Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning T-BRA 10.000 m2 S-4095, 09.06.2004 Se reg.best.
FELT C Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning T-BRA 10.000 m2 S-4095, 09.06.2004 Se reg.best.
F1 Fellesområde (lek og opphold) S-4095, 09.06.2004 Se reg.best.
S1 Spesialområde - bevaring (kontor, bevertning, allmennyttig formål (kultur, håndverk)) S-4095, 09.06.2004 Se reg.best.
Tr 1 Gågate/torg S-4095, 09.06.2004 Se reg.best.
FELT D Byggeområde for bolig, forretning, bevertning T-BRA 20.700 m2 S-4095, 09.06.2004 Se reg.best.
FELT A Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning og bensinstasjon T-BRA = 11.700 m2 S-4095, 09.06.2004 Se reg.best.
FELT E Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning T-BRA 7.800 m2 S-4095, 09.06.2004 Se reg.best.
F2 Fellesområde (lek og opphold) S-4095, 09.06.2004 Se reg.best.
S2 Spesialområde - bevaring (forretning, kontor, bevertning, allmennyttige formål (lek-/trim, kultur, undervisning)) S-4095, 09.06.2004 Se reg.best.
FELT F Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning T-BRA 9.400 m2 S-4095, 09.06.2004 Se reg.best.
FELT F1 S-5163, 1.3.23
FELT F2 S-5163, 1.3.23
ST4 f_Torg S-5163, 1.3.23
FELT E S-5163, 1.3.23
FELT BD S-5163, 1.3.23
FELT H5 S-5163, 1.3.23
ST3 f_Torg S-5163
Vedt. 16.1.58 (S-596)
Vedt.10.12.97N2 (S-3594)
Vedt. 18.7.91
Vedt. 5.9.00(S-1790O)
Vedt. 1.6.99 (S-3498)
Vedt. 14.12.04
Vedt. 18.12.04 (S-4095)
Vedt. 08.12.05 (S-3795)
Vedt. 07.09.05N2
Vedt. 9.12.1964
Vedt. 23.5.16
Vedt. 26.2.97
Vedt. 1.4.87
Vedt. 7.12.83
Vedt. 1.10.87
Vedt. 19.10.83
Vedt. 10.12.97N2 (S-3594)
Vedt. 18.12.04 (S-4095)
Vedt. 08.06.2004
Vedt. 09.06.2004
Vedt. 10.12.97N2 (S-3594)
Vedt. 10.12.97N2 (S-3594)
Vedt. 10.12.97N2 (S-3594)

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161760/86538125
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Plan- og bygningsetaten

Dato: 18.08.2026
Kunde: Thor Hafnor
Laget for: caa@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86538125
Deres ref: 9410924

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 230, BNR. 460.

Vi viser til bestilling av 18.08.2026 for eiendom gnr. 230, bnr. 460.

GNR. 230 BNR. 460

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 20.06.2007.

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

681 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

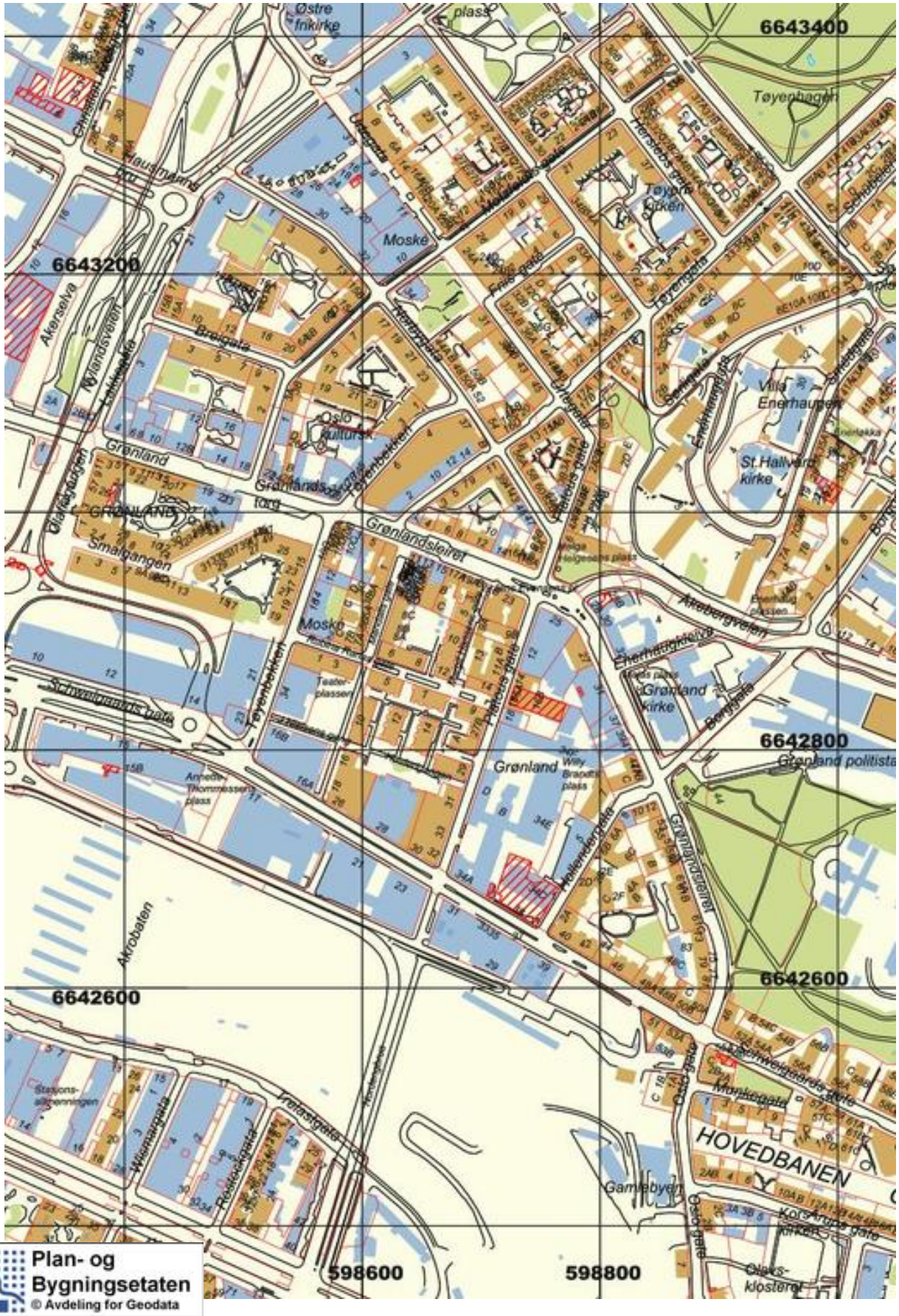
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

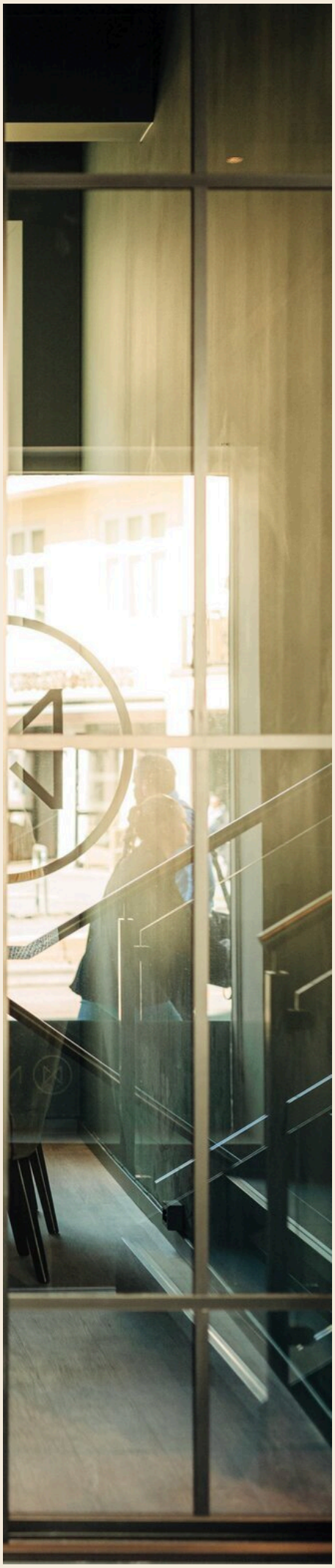

6643400
6643200
6642800
6642600
6642600
598600
598800
Østre fnikirke
plass
Tøyenhagen
Moské
Tøyen Stasjon
Tøyengata
Akerselva
Grønland
Grønlandstorg
GRØNLAND
Grønlandsleiret
Smalgangen
Schweigaards gate
Tøyenbekken
Moské
Grønland
Grønland kirke
Grønland politistasjon
Villa Enerhaugen
St.Hallvard kirke
Enerhaugen
Akrobaten
HOVEDBANEN
Gamlebyen
Oslo gate
Oslo S
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Velkommen til

Nordvik Ullevål

Hos Nordvik Ullevål dekker vi et stort og attraktivt markedsområde i Oslo nord og vest, med lokalkunnskap fra blant annet Sogn, Nordberg, Korsvoll, Kringsjå, Blindern, Vinderen, Smestad, Gaustad, Ullevål, Berg, Tåsen og Ullevål Hageby. I tillegg har vi solid kompetanse innen fritidsboliger i Norefjell, Haglebu, Flå og Nesfjellet. Denne kombinasjonen gir oss unik innsikt i både by- og hyttemarkedet. Når du velger oss, får du en eiendomsmegler med inngående kjennskap til ditt nærområde og forståelse for hva som skaper størst interesse blant de riktige kjøperne. Vi skreddersyr salgsstrategien til hver enkelt bolig, sørger for tett og personlig oppfølging gjennom hele prosessen og håndterer alle praktiske og juridiske forhold fra første møte til overtakelse.

Er du nysgjerrig på hva boligen din er verdt, eller har du behov for en e-takst? Vi tilbyr en uforpliktende verdivurdering og en hyggelig boligprat med en av våre meglere. Du kan også se våre boliger til salgs og få et inntrykk av markedet i ditt område.



Sognsveien 70B, 0855 Oslo
ullevaal@nordvikbolig.no
23 00 65 60

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

Klageorgan

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 23-0157/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Rubina Ranas gate 12 0190 OSLO
Matrikkel: Gnr 230, bnr 460, snr 55 (ideell andel 1/1) / Gnr 530, bnr 1 (ideell andel 1/636) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Thor Hafnor

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Ullevål
t.hafnor@nordvikbolig.no
970 22 432