Mandalls gate 16, 0190 OSLO



PROPR.NO

Selger
Rune Holtet
41034120

Prisantydning
6 100 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 301 Gnr. 230 Bnr. 263 Snr. 65

Supersentral 3-roms selveierleilighet ved Teaterplassen på Grønland.

PRISANTYDNING
kr 6 100 000 kr

FELLESKOST/MND
kr 4 866 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
61kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
5kvm

ANTALL SOVEROM
2

ETASJE
6

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Selveier

EIET TOMT
Ja

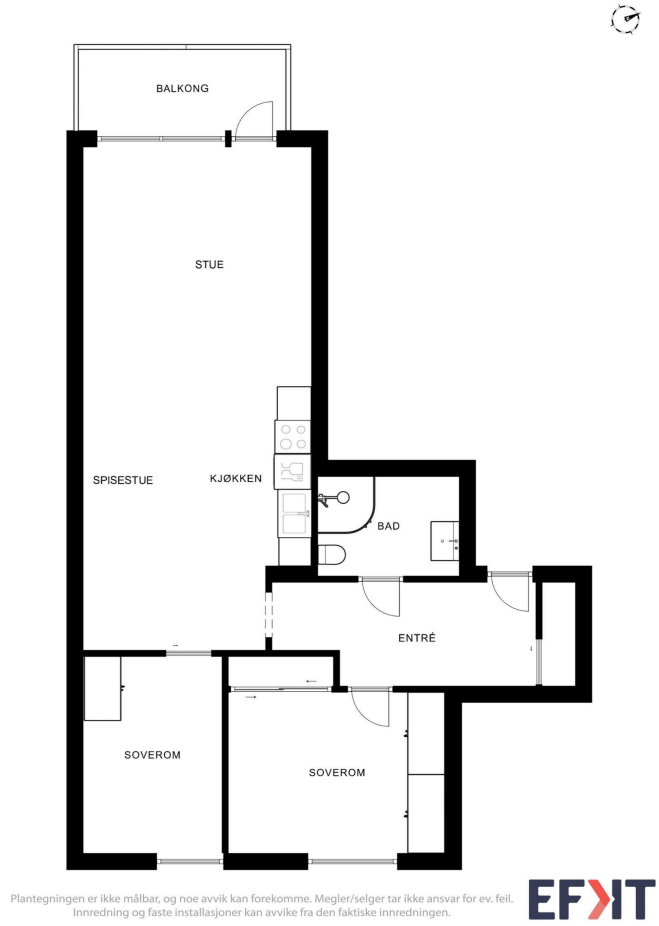
BYGGEÅR
2007



Utsikt fra balkong mot Teaterplassen



Stue.



Plantegning.



Kjøkken.



Stue.



Stue og kjøkken.



Kjøkkeninnredning. Nytt, integrert kombiskap i mai 2025.



Bad.



Det lille soverommet.



Det store soverommet.



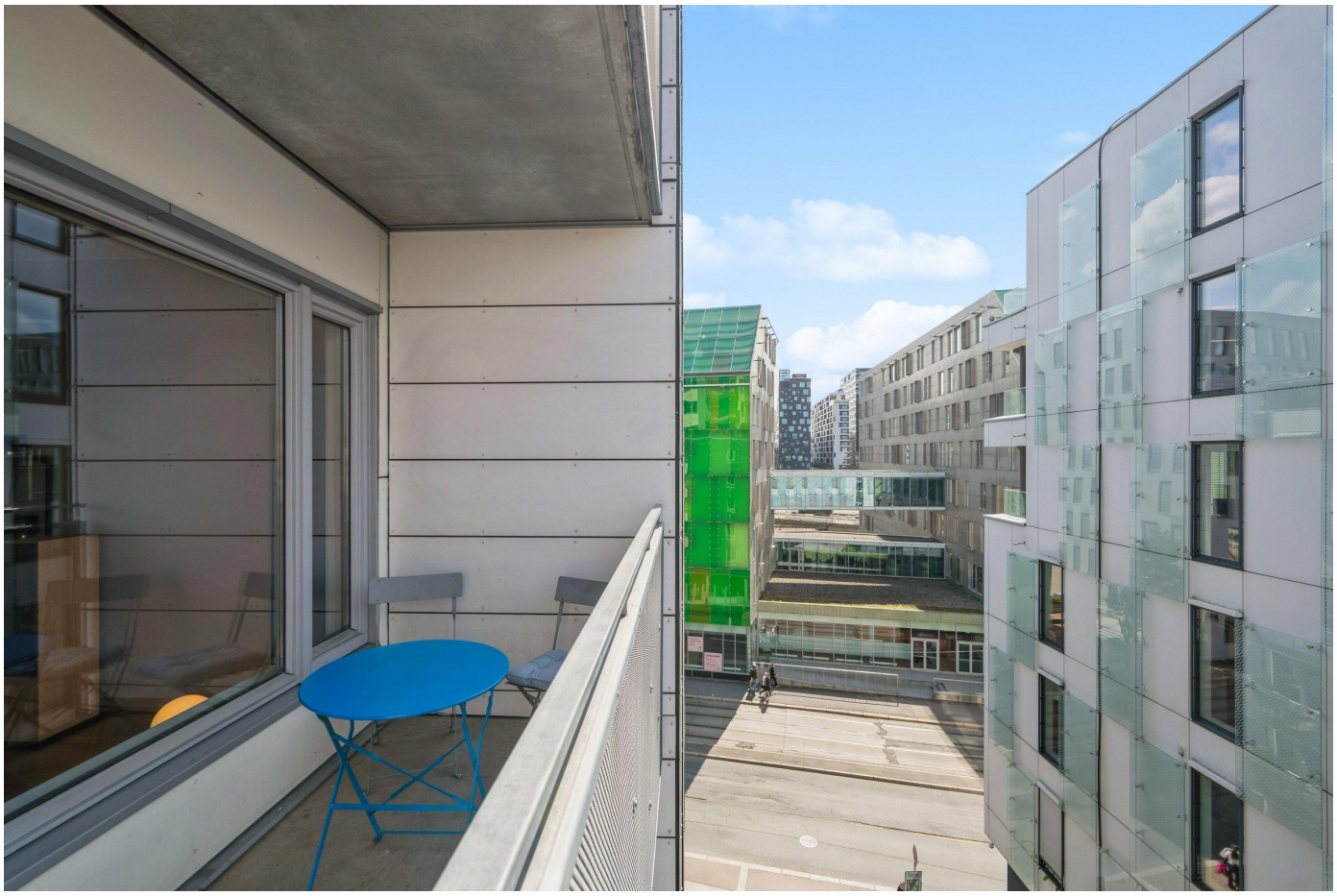
Gang. Inngang til det store soverommet.



Utgangsdør og oppbevaringsplass.



Utebilde.



Utsikt fra balkongen mot Bjørvika.



Felles takterrasse i 9 egt.



Inngangspartiet i 1 egt.



Utsikt fra takterrassen.



Utsikt mot baksiden.



Innelukket og skjermet område med lekeplass på baksiden.



Schweigaardsgate by night. Galleri Oslo og bussterminlaen på venstre side. Mandalls gate 16 er øverst i bildet.



Legendarisk nattklubb/bar i Grønlandsleiret. Åpnet 1965. Nabo til Olympen(Lompa) som åpnet 1899.



Før brannstasjon. Nå kaffebar. Grønlandsleiret ved Grønland kirke.



Grønlands park - Botsparken.



Gata Grønland sett i retning mot Brugata/Storgata.



Grønlandsleiret med Grønlands Basar.



Punjab Tandoori uteservering.



Legendariske Teddy's i Brugata. Åpnet 1958 som snackbar. Det meste av 50-talls interiøret er bevart. Er nå en bar og enkelt spisested.





Dattera til Hagen.

Asylet. Uteservering i gården. Huset fra ca. 1730 har en rik historie.



Grønland T. Alle linjer stopper her.



Grønlands Torg - Smalgangen.



Innvandrerbutikk i gata Grønland.



Teaterplassen.



Teaterplassen.



Hotel Plaza er i nærheten.



Oslo Mekaniske Verksted. Utested på Teaterplassen.



Utestedet Vaterland i Brugata.



Barcode er like ved. Man kommer kjappest dit via gangbroer over jernbanesporene. Snarvei ned til Oslo S fra bro via trapp og heis.



Dronning Eufermias gate. Barcode.



Operaen og Deichman Bjørvika er i nærheten.

Om tomten

Felles selveiertomt 1.599 kvm for Gnr. 230 Bnr. 263. Skjermet/innlåst plass med grøntanlegg og lekeplass i gårdsplass på baksiden av blokk.

Beliggenhet

- Supersentralt med kort gåavstand til det meste.
- Stort utvalg av utesteder og restauranter på Grønland.
- Grønland T i nærheten. Alle linjer stopper der.
- Bussrute 37 Nydalen - Helsfyr går hele døgnet. Kort vei til stoppested.
- Rema 1000 rundt hjørnet. Flere andre dagligvare i området. Også en døgnåpen.
 - Teaterplassen utenfor med restauranter, kaffebar og uteserveringer.
- Gå stort sett innendørs - via Galleri Oslo og bussterminalen - til Oslo City og Oslo S.
- Kort vei til Bjørvika/Barcode via gangbroer.

Annet

- Kombinert stue og Sigdal kjøkken.
- Bad med varmekabler og opplegg for vaskemaskin.
- Felles takterrasse. Heis opp.
- Moderne låssystem med elektronisk brikke i bygget, nøkkel beholdt for inngangsdør leilighet.
- Kommunale avgifter, nett, Telia TV, fjernvarme og varmtvann er inkludert i felleskostnadene.
- Ikke eiendomsskatt.
- P plass i garasjeanlegg kjeller kan kjøpes/leies. Beboere har forkjøpsrett. Heis ned.
- Kjellerbod 5 kvm med hyller. Høyt under taket.
- "Min bolig" mappe med div. info fra da leiligheten var ny.
- Skatteetaten verdsatte pr. 31/12-2024 leiligheten til 6.096.730 som sekundærbolig.
  (Som primærbolig: 25 % av beløpet)
- Praktisk info i årsmelding.
- Det er en uavklart sak om vanninntrenging høyere opp i bygget. Denne leiligheten er ikke
  berørt. Saken er for tiden under arbeid. Kostnader i den forbindelse har blitt og vil videre bli
  finansiert av sameiet. Det er budsjettert for 2025 med antatte kostnader i den forbindelse.

Strømforbruk

I 2024 var forbruk strøm 4.698 kwt.

Sameiet Teaterkvartalet Bygg 2

Registrert med organisasjonsnummer 992 407 506. Informasjon og årsregnskaper: Se www.brreg.no

Privat visning

Privat visning kan ordnes. Ta kontakt via email holtet@holtet.no og/eller telefon 41034120.

Omkostninger

9 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
152 500 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

163 490 kr (Omkostninger totalt)

---

6 263 490 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

6 570 kr (Eierskiftegebyr)
545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel. Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. 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 kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. 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.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen

«som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

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

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

TAKSTPARTNER
TAKSERING I OSLO OG AKERSHUS

Boligbygg med flere boenheter

Mandalls gate 16, 3r., 0190 OSLO

OSLO kommune

gnr. 230, bnr. 263, snr. 65

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 61 m²



Befaringsdato: 10.06.2025 **Rapportdato:** 10.06.2025 **Oppdragsnr.:** 13986-25147 **Referansenummer:** EN4434

Foretak: Takstpartner Aass AS **Takstingeniør:** Stian Aass

TAKSTPARTNER
TAKSERING I OSLO OG AKERSHUS

TAKSTPARTNER
TAKSERING I OSLO OG AKERSHUS
Stian M. Aass
NTF Sertifisert Takstmann / Tømrermester
Takstpartner Aass AS
Bjørn Stallares vei 21 // 0574 Oslo - Norge
stian@takstpartner.no // Telefon: 905 92 300
www.takstpartner.no

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Takstpartner Aass AS

Takstpartner Aass AS er stiftet i 2016 etter over 25 år i snekkeryrket med eget firma.
Ansatte i bedriften er utdannet tømrermester og takstingeniør, har bred erfaring innenfor oppføring, kontroll og dokumentasjon av bygning. Arbeidsområder som bedriften utfører i dag er blant annet tilstandsanalyse av byggverk, overtagelse av nybygg, byggeledelse, reklamasjonsrapporter og uavhengig kontroll våtrom. Geografisk arbeidsområde er Oslo og omegn.

NITO:
NITO er Norges største organisasjon for ingeniører og teknologer med bachelor, master og høyere grad. NITO ble stiftet 1. mars 1936, har over 111.000 medlemmer fordelt på 1900 arbeidssteder og er en partipolitisk uavhengig, frittstående fagorganisasjon. Utdanning og kompetanse utgjør kjerneområdene i NITOs politikk. NITO har etiske retningslinjer som blant annet vektlegger ingeniørenes samfunnsansvar. I henhold til disse skal medlemmene vise respekt for samspillet mellom teknologi og menneskelige verdier.



Rapportansvarlig

Stian Aass
Uavhengig Takstingeniør
stian@takstpartner.no
905 92 300

Mesterbrev

Medlem av NITO

TAKSTPARTNER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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, TG1: MINDRE 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, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av en 3-roms selveierleilighet i Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie. Leiligheten fremstår med noe bruksslitasje på innvendig bygningsmasse og stedvis overflatebehandling/modernisering må påregnes ved et eierskiftet.

Det opplyses av eier at bad/wc er bygget i regi av utbygger i 2007. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på løsninger og utført arbeid på bad. Badet kan derimot ha normal bruksfunksjon uten at dette foreligger. Foruten visuell besiktigelse har takstmann ikke kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger vedrørende membran\tettesjikt, sluk og vanninstallasjoner. Oppgitt søknadstidspunkt 2005 og/eller hvilken forskrift (TEK 03) legges til grunn for vurderinger gjort av fallforhold på badegulv. Opplysninger er hentet fra rammetillatelse i Plan- og bygningsetaten. Det opplyses av eier/styret at badet i boligen er et såkalt prefabrikert badekabin type Parmarine prefabrikkerte baderomsmoduler.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et boligbygg med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Borettslaget/sameiet/aksjeselskapet er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold.

Rombetegnelser tar ikke hensyn til om rom er godkjent hos Plan og bygningsetaten iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling à 2015, "Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes av andre en eiere av denne.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

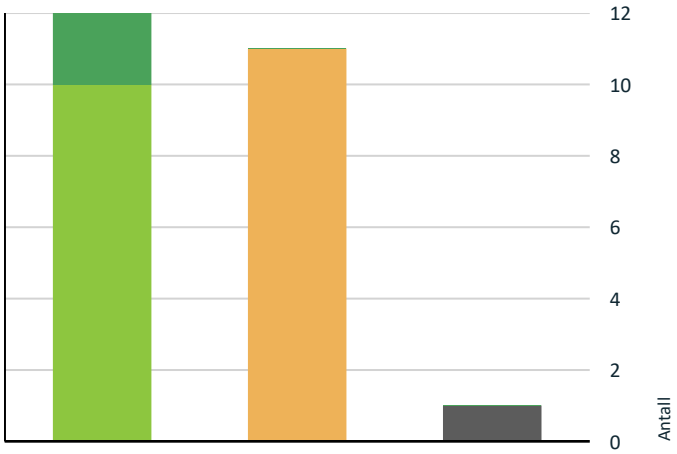
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Byggetegninger er innhentet og gjennomgått. Dagens planløsning kontrolleres opp imot innhentet plantegninger. Det er ikke kontrollert om tegninger er iht. byggesak, eller grunnlag for en evt. brukstillatelse/ferdigattest. Dette begrunnes med at eldre byggesaker kan strekke seg over flere år med et stort antall dokumenter som vil være vanskelig og sette seg inn i.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 6. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > 6. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 6. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 6. etasje > Bad > Bakenforliggende konstruksjoner	Gå til side
Våtrom > 6. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 6. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 6. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2007

Kommentar
Byggeår er hentet fra eiendomsverdi.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2011	Modernisering	Nye dusjvegger

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med malte trerammer og 2-lags glass fra 2006. Årstall på vinduer er hentet fra vinduer i boligen ut ifra stikkprøveprinsippet. Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik fra årstall nevnt i rapporten kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at enkelte vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Punkterte vinduer kan være vanskeligheter å oppdage i dårlig lys og/eller motlys fra sol.

Innsetningsdetaljer, slik som isolasjon/tetting mellom karm og øvrige bygningsdeler er ukjent og ikke vurdert av takstmann.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av vinduer på soverom som ikke går i låsestilling ved bruk. Vindu må etterses/justeres slik at det ikke åpner seg i luftestilling og vaskestilling samtidig.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av manglende barnesikring på vinduer. TEK 17 § 12-17. Vindu og andre glassfelt. Barnesikring skal monteres på vinduer som er montert i en høyde i underkant fra og med 3,3 m over terreng.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedring av nevnte avvik må utføres for å få endret tilstandsgrad.

For at vinduer skal få endret tilstandsgrad må det monteres barnesikring iht. forskrifter. Manglende barnesikring på vinduer kan føre til fare for liv og helse, det anbefales årvåkenhet ved barn i boligen.

TG 1 Dører

Balkongdør med malte trerammer og 2-lags glass fra 2006, samt entrédør B-30/40db som er brann- og lydklassifisert. Årstall på glassfelt i balkongdør er hentet fra stempel i glassrute. Balkongdør kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Dette grunnet vanskeligheter med å oppdage nevnte feil i dårlig lys og/eller motlys.

Innsetningsdetaljer, slik som isolasjon/tetting mellom karm og øvrige bygningsdeler er ukjent og ikke vurdert av takstmann.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt balkong på ca. 4,8 m² med adkomst fra stue. Areal på balkong (TBA) er avrundet iht. avrundingsregler/NS 3940 à 2023 og oppgitt i arealoppsett/tabell uten desimaler. Rekkverkshøyde på balkong/terrasse er målt til ca. 1,15 m, høyde til bakkenivå er ca. 14,9 meter.

Det er målt høydeforskjell fra gulv ved vegg/balkongdør til gulv ved rekkverk på ca. 16 mm. Måleavstand/dybde på balkong-/terrasse er på ca. 1,42 m. Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet og det er kun utført punktmålinger, ikke målinger på hele balkongen-/terrassen.

Det vannførende sjiktet må ha fall på minst 1 : 100 (1 cm. fall på gulv pr. meter). Hvis selve gulvoverflaten er vannførende, bør fallet være maks 1 : 50 (2 cm. pr. meter). Ref. Sintef Byggforsk 523.733. Fallforhold på balkonggulv anses som ivaretatt.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av for lav høyde på rekkverk i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyde undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet iht. Forskrift til avhendingslova § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende.

TEK17 § 12-15. Utforming av rekkverk:
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde på minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m og minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

For at punktet balkong/terrasse skal få endret tilstandsgrad må det monteres rekkverk iht. dagens forskrifter. Krav til høyere rekkverk på balkong/terrasse har ikke tilbakevirkende kraft og er ikke noe som må utføres. Dagens forskrift stiller strengere krav en tidligere forskrifter på dette punktet. Ikke tilstrekkelig høyde på rekkverk kan allikevel medføre fare for liv og helse. Det anbefales årvåkenhet ved bruk, spesielt med barn tilstede.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater gulv består av eikeparkett.

Overflater vegg består av malte flater.

Overflater himling består av malte flater. Takhøyde i stue er målt til ca. 2,41 meter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av riss i vegg i entré og generell bruksslitasje på parkett.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflatebehandling må påregnes for å kunne endre tilstandsgrad. Overflater med avvik har ingen betydelig risiko, eller konsekvens og tilstandsgrader er satt på grunn av estetiske grunner. Tilstandsgrader settes iht. NS 3600.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i armert betong. Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasjeskille, eller gulv på grunn i boligen. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av standardens strenge vurdering av skjevheter i etasjeskille, eller gulv på grunn. Målinger er utført og beskrevet under.

Stue:
Det er målt ca. 3 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 15 mm totalt avvik/høydeforskjell på hele gulvet.

Soverom:
Det er målt ca. 6 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 17 mm totalt avvik/høydeforskjell på hele gulvet.

Høyder er tatt punktvis i hvert hjørne samt midt på gulvet, og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme. Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten. Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Etasjeskille må rettes opp for å kunne endre tilstandsgrad. Det er ikke kontrollert av takstmann grunnen til skjevheter i etasjeskille. Erfaringsbasert så skyldes ofte skjevheter i etasjeskille i nyere boligblokker manglende/ikke tilfredsstillende avretning av betongdekke før legging av ferdig gulv, men dette er ikke verifisert i dette tilfelle. Å legge feks. parkett/laminat på et ujevnt underlag kan føre til problemer som både påvirker parkettens funksjon og holdbarhet. Når parkett/laminat legges på ujevnt underlag, kan plankene bøyes eller vris under belastning som ofte til sprekker i skjøtene eller knirkelyder. Bevegelse i plankene over tid kan føre til unormal slitasje, noe som reduserer gulvets levetid.

Tilstandsrapport

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Radon er en radioaktiv gass som dannes naturlig ved nedbryting av uran i jord, stein og vann. Gassen er usynlig, luktfri og smakløs, og kan sive opp fra bakken og samle seg i bygninger, spesielt i kjellere og førsteetasjer.

Det er i utgangspunktet ikke nødvendig å måle radon i boenheter fra 3. etg. og øvrige etasjer dersom ikke spesielle forhold tilsier dette. Eksempler på spesielle forhold er at blokken ligger i et særlig høyt radonutsatt område eller at andre leiligheter i blokken har målt høye radonnivåer.

Boligen ligger i et særlig høyt radonutsatt område og det anbefales radonmålinger på alle etasjer i boligblokken. Det anbefales å kontakte styret for ytterligere informasjon. http://geo.ngu.no/kart/radon/

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i boligen er av type 3-speils profilerte innerdører m/malt karm. Slett skyvedør til bod og et soverom.

Dør til bad subber litt i karm, ellers normal bruksslitasje.

TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap og skyvedørsgarderobe på et soverom, samt garderobeskap på et soverom.

VÅTROM

6. ETASJE > BAD

Generell

Det opplyses av eier at bad/wc er bygget i regi av utbygger i 2007. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på løsninger og utført arbeid på bad. Badet kan derimot ha normal bruksfunksjon uten at dette foreligger. Foruten visuell besiktigelse har takstmann ikke kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger vedrørende membran\tettesjikt, sluk og vanninstallasjoner.

Oppgitt søknadstidspunkt 2005 og/eller hvilken forskrift (TEK 03) legges til grunn for vurderinger gjort av fallforhold på badegulv. Opplysninger er hentet fra rammetillatelse i Plan- og bygningsetaten.

Det opplyses av eier/styret at badet i boligen er et såkalt prefabrikert badekabin type Parmarine prefabrikkerte baderomsmoduler.

6. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater himling består av lakkerte stålplater m/downlights. Inspeksjonsluke i himling for tilgang til vannrør.

Overflater vegg består av fliser. Det er utført fuktsøk ved bruk av Protimeter MMS-2 med variable verdier i nedre del av dusjsone.

Fuktsøk med instrumenter på bad med flislagte overflater vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktindikatoren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke redegjøre om evt. fukt er foran eller bak membransjiktet. Forutsatt at rommet er riktig utført med membrantetting, vil det være normalt med fukt i sjikt mellom flis og membran. Dette er ikke skadelig så lenge tettesjiktet holder tett og det indikerte fuktutslaget ligger mellom flis og tettesjikt.

Utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det anbefales alltid å måle RF ved hulltaking i tilstøtende rom til våtrom. Det er ikke alltid dette er mulig på grunn av vegger som er i mur el. eller at badet er et såkalt badekabin.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av dør i våtsone på bad. Dusjnisje på bad har en definert våtsone som er på min. 1 m. ut på hver side utenfor dusjnisje. Servant på bad har en definert våtsone som er på min. 0,5 m. ut på hver side av servant. Dør på bad er plassert innenfor denne våtsonen. Dette har liten betydning hvis utførelsen rundt utforinger/gerikt på dør er utført korrekt og dør er beskyttet mot sprut. Standardens strenge krav gjør at dette vurderes til TG 2. Dører i hardt belastede sprutsoner bør skjermes. Det anbefales løsninger som fungerer som sprutskjerm ved bruk av f.eks. dusj. Ref. BVN 32.660.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det er ikke kjent for takstmann konstruksjonsoppbygging i overgang mellom evt. smøremembran og utforing/lister på dør i våtsone og det anbefales ytterligere undersøkelser for å kartlegge dette. Ikke tilfredsstillende overgang mellom smøremembran og utforing/lister på dør i våtsone kan føre til vannskade på tilstøtende konstruksjoner. Sprutsikring fra dusj mot dør i våtsone er ivaretatt av dusjdører.

6. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Støpt betonggulv med varmekabler og fliser. Det er målt 25 mm høydeforskjell fra gulv ved terskel til topp slukrist i dusjnisje. I dusjnisje er det målt høydeforskjell fra hjørner til topp slukrist, målt 21-30 mm. I en avstand på ca. 80 cm ut fra sluket er det målt høydeforskjell til topp slukrist på ca. 19-21 mm.

TEK 03 §8-37, preaksepterte løsninger: Bad og vaskerom skal ha sluk. Rom med sluk skal ha gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann regelmessig. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket.

6. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

PVC-sluk m/klemring og synlig slukmansjett/smøremembran i sluk, ikke synlig membranoppbrett ved terskel. Det er uvisst for takstmann om det er benyttet og evt. hva slags membranløsninger som er benyttet på bad/wc, det anbefales ytterligere undersøkelser.

Membran/tettesjik er en skjult konstruksjon og umulig å kontrollere uten inngrep i konstruksjonen. Kontroll av tettesjik kan imidlertid til en hvis grad kontrolleres ved hjelp av prosjekteringsgrunnlag og sjekklister fra utførende håndverker. Dette er ikke forelagt takstmann og membran/tettesjikt vurderes derfor utelukkende på bakgrunn av alder/gjenværende levetid iht. Sintef Byggforsk 700.320. Tilstandsgrader settes iht. NS 3600.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Vær oppmerksom på at konstruksjon hvor halvparten av forventet brukstid er oppbrukt er å betrakte som en risikokonstruksjon.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av manglende dokumentasjon på skjulte bygningsdeler (membran) på badet. Det er ikke fremlagt prosjekteringsgrunnlag eller dokumentasjon på utførelse av skjulte bygningsdeler på badet. Prosjekterende skal utarbeide tilstrekkelig dokumentasjon som bekrefter at løsninger som er valgt oppfyller forskriftens krav.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Membran må byttes for å kunne endre tilstandsgrad. Membran hvor halvparten av forventet brukstid er oppbrukt har større risiko for å være svekket, sprekke, bli porøs eller miste fleksibiliteten. Dette kan føre til lekkasjer gjennom gulv og vegger, noe som kan forårsake vannskader.

Innhent dokumentasjon om membran på badet om mulig. Riktig dokumentasjon av arbeid som er utført på badet er avgjørende for å kunne verifisere oppbygging av løsninger som er benyttet. Feil utførelse av membran på bad kan i verste fall føre til lekkasje mot tilstøtende konstruksjoner.

6. ETASJE > BAD

TG 2 Bakenforliggende konstruksjoner

Bad/wc er bygget etter TEK 97 forskriften. Det er registrert mangelfull kontinuerlig vanntett sjikt/membran på vegg i bakenforliggende konstruksjon/rørkasse for vegghengt wc. Det foreligger ingen byggteknisk veiledning i TEK 97 om hvordan dette skal løses i motsetning til TEK 10/17 der det er spesifisert følgene: Hulrommets vegger og gulv må ha vanntett sjikt som er kontinuerlig med resten av sjiktet for vegg og gulv der det er relevant. Eventuelt lekkasjevann må dreneres ut i våtrommet slik at lekkasjen raskt blir synlig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av løsning for vanntett sjikt/membran i bakenforliggende konstruksjoner (vegghengt wc) som ikke er opp til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Manglende membran i kasse for vegghengt wc kan fungerer med avviket, men det kan oppstå en fare for fukt ut i tilstøtende konstruksjoner ved en lekkasje fra innebygde vanninstallasjoner. For at bygningsdelen skal få en endret TG så må det utføres tiltak som å påføre membran på vegg i kasse for vegghengt wc, samt etablere avrenning fra samme kasse.

Tilstandsrapport

6. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc består av vegghengt wc, servant m/underskap, innfliset speil m/overlys, inn-/utadslående dusjdører og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av ikke synlig avrenning, inspeksjonsmulighet, eller dokumentasjon på utførelse av konstruksjon til innebygget sisterne for vegghengt wc.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av krakelering i emalje på servant, samt fuktopptrekk og bruksslitasje på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Avrenning fra kasse til vegghengt wc må etableres, eller dokumentasjon på avrenning som ivaretar forskriftskrav må fremlegges for å kunne endre tilstandsgrad. Hvis det oppstår en lekkasje inne i kassen, kan vann hope seg opp uten mulighet for avrenning. Dette kan føre til skjulte fuktskader på vegger og gulv.

For å få tilstandsgrad 1 så må servant med krakelering og innredning med fuktopptrekk/bruksslitasje byttes. Servant/innredning med avvik har ingen betydelig risiko, eller konsekvens og tilstandsgrad er satt på grunn av estetiske grunner. Tilstandsgrader settes iht. NS 3600.

6. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Balansert ventilasjon i boligen med mekanisk avtrekk fra bad. Luftespalte i underkant av dør er målt til ca. 0 mm. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av en røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av manglende/for lite tilluft til våtrommet. Tilluft kan etableres via ventiler i vegg, eller ved spalte i nedre del på dør til rommet.

Ref. Sintef Byggforsk 527.204 Bad og andre våtrom:
For boliger krever TEK avtrekk fra sanitærrom og våtrom. Tilluft til våtrommet tas som overstrømmet luft fra boligen. Alternative løsninger for overstrømming er:
- Spalte under døra, minst 10 mm.
- Overstrømningsrist i døren, innsynssikker, eventuelt lyddempet.
- Overstømningsventil i vegg, innsynssikker, eventuelt lyddempet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Spalte i nedre del av dør til bad bør etableres/økes til min. 10 mm. under hele dørbladet for å tilfredsstille krav til tilluft til våtrommet. Uten tilstrekkelig tilluft inn på våtrommet blir sirkulasjonen/ventilasjonen begrenset, noe som hindrer effektiv fjerning av fuktighet etter dusjing eller bading. Dette kan føre til kondens på vegger, tak, og speil, samt over tid skape grobunn for muggsopp.

6. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er en prefabrikkert konstruksjon, såkalt badekabin og hulltaking er av den grunn ikke gjennomført iht. § 2-2 forskrift til avhendingslova.

KJØKKEN

6. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette lakkerte fronter, laminat benkeplate, 1 ½ oppvaskkum, kjøkkenventilator i stål/glass m/kanal ført til byggets felles ventilasjonskanal, integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder og stedvis bruksslitasje på kjøkkeninnredning, samt front på kjøl-/fryseskap som ikke er festet til skapet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Stedvis modernisering av kjøkkeninnredning må påregnes for å kunne endre tilstandsgrad. Fronter må festes til kjøl-/fryseskap. Det opplyses av eier at fronter skal festes til kjøl-/fryseskap før salg.

Kjøkkeninnredning med avvik har ingen betydelig risiko, eller konsekvens og tilstandsgrader er satt på grunn av estetiske/trivsels baserte grunner. Tilstandsgrader settes iht. NS 3600.

6. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator i stål/glass med forsert avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg i boenheten. Det er kun utført enkel kontroll av avtrekk ved bruk av en røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kjøkken:
Rør-i-rør vannsystem.

Bad:
Skjult rør-i-rør vannsystem med tilgang til samlestamme via inspeksjonsluke i himling.

Stoppekran er lokalisert over himling på bad/wc og er funksjonstestet.

Takstmannen er ikke autorisert på VVS-anlegg og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en VVS-kyndig fagmann.

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av manglende merking av rørkurser i vannskap. Ingen synlig merking av vannrør i fordelerskap eller på vannrørene. Det anbefales i Sintef Byggforsk sin rørhåndbok følgende: 8.4 Merking av rørkurser. Rørkursene må merkes i fordelerskapet med lengde og hvor de leverer vann. Egen kursoversikt og skjema for egenkontroll følger som regel med fordelerskapet. Konsulter leverandøren.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av manglende innfesting av samlestamme i vannskap.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

For å få endret tilstandsgrad må kurser i vannskap merkes. Samlestopp må festess fagmessig.

TG 1 Avløpsrør

Det er registrert avløpsrør til/fra boligen i støpejern. Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Takstmannen er ikke autorisert på VVS-anlegg og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en VVS-kyndig fagmann.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon i boligen. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av en røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger. Referanse for setting av tilstandsgrad for boligventilasjon er satt til byggeår og dagens krav er ikke videre vurdert.

TG 1 Andre installasjoner

Tilstandsrapport

Leiligheten er elektrisk oppvarmet med varmekabler på bad/wc. Varmeinstallasjoner er ikke funksjonstestet på befaring. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler.

TG 1 Vannbåren varme

Leiligheten er oppvarmet med sentralvarmeanlegg m/radiatorer. Varmeinstallasjoner er ikke funksjonstestet på befaring. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler.

TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Automatsikring i sikringsskap. Det elektriske anlegget består av skjulte rørføringer, samt tak- og veggbokser. Spørsmål vedrørende det elektrisk anlegg er skriftlig forelagt eier av boligen og besvart etter beste evne.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2007 Elektrisk anlegg fra byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Elektrisk anlegg er fra byggeår som er utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring på utført elektrisk arbeid som er utført av Elektro Nettverk Service AS og Parmarine Ltd. er fremvist.

   Samsvarserklæringen omfatter:
   Elektro Nettverk Service AS: Nyinstallasjon EL leiligheter.

   Parmarine Ltd.: Elektrisk anlegg prefabrikert badekabin.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja Det opplyses av eier at det er utført innvendig EL-sjekk av Infratek i 2010 med utbedringer. Utbedringer er utført og sak er avsluttet hos Hafslund/Elvia pr.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Tilstandsrapport

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslange og felles brannvarslingsanlegg i boligen. I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

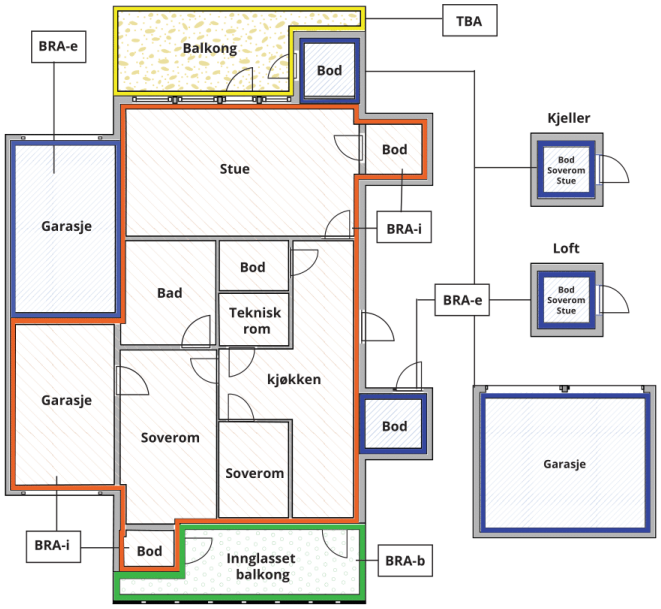
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
6. etasje	61			61	5
Kjellerboder		5		5	
SUM	**61**	**5**			**5**
SUM BRA	**66**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
6. etasje	Entré, Bad, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom, Bod		
Kjellerboder		Bod	

Kommentar

Kjellerboder på ca. 5,1 m² BRA-e, avrundet iht. avrundingsregler og NS 3940 à 2023.

Bod/boder er vist frem av eier/rekvirent, eller lokasjon av bod/boder er beskrevet for takstmann for oppmåling av areal. Boder er sjelden merket med tilhørighet til leilighet og opplysninger vedrørende disse er kun basert på opplysninger gitt av eier/rekvirent. Bod/boder i sameie/borettslag er generelt å betrakte som fellesareal. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod/boder. Areal for eksterne boder er medtatt i bruksarealet i boligen og betegnes i rapporten som BRA-e. Arealet av vegger mellom eksterne boder (Bra-e) som grenser til innvendig bruksareal (Bra-i) er medtatt i bodens areal iht. ny arealstandard NS 3940 à 2023. Omgjøring/salg av fellesareal i regi av sameie/borettslag kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstmann kan ikke lastes for slike omdisponeringer av fellesareal/boder. Areal av eksterne boder skal medtas etter ny arealstandard ved salg/avhending av bolig fra og med 1/1-2024.

Det gjøres oppmerksom på at sjakter og kanaler som går igjennom leilighetsgrense, samt samlet areal for innervegger inngår i bruksarealet (BRA og P-rom), jf. NS 3940. Nisjer i yttervegg er medregnet i arealet. Boligen er målt på stedet til 60,9 m² og avrundet iht. avrundingsregler og NS 3940. Boligen er målt med håndholdt lasermåler og noe avvik kan forekomme. For mer nøyaktig målinger må det utføres en 3D-laserskanning av boligen som gir en garantert nøyaktighet innenfor 2% arealavvik som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Byggetegninger er innhentet og gjennomgått. Dagens planløsning kontrolleres opp imot innhentet plantegninger. Det er ikke kontrollert om tegninger er iht. byggesak, eller grunnlag for en evt. brukstillatelse/ferdigattest. Dette begrunnes med at eldre byggesaker kan strekke seg over flere år med et stort antall dokumenter som vil være vanskelig og sette seg inn i.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling. Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp

mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Rømningsveier er kun vurdert ut i fra leilighet/branncelle og ut i felles rømningsveier/branncelle. Det er ikke vurdert borettslagets/sameiets felles rømningsveier da disse pliktes å følges opp av styret.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	59	2

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	Vegger mellom bod og øvrige rom er medtatt som S-rom iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling à 2014. Vurdering av S-rom er gjort ut i fra godkjente byggetegninger.

Takstpartner Aass AS
Bjørn Stallares vei 21
0574 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.6.2025	Stian Aass	Takstingeniør
	Rune Holtet	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	230	263	0	65	1616 m²	Arealopplysninger er hentet fra Statens Kartverk	Ikke relevant

Adresse
Mandalls gate 16

Hjemmelshaver
Rune Holtet

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie	61 / 6218	OBF, Oslo og Omegn Boligforvaltning AS på tlf. 22 12 23 40	992407506

Eiendomsopplysninger

Eiendomsopplysninger

3-roms selveierleilighet beliggende i boligblokkens 6. etasje av 10 etasjer og kjeller. Leiligheten består av entré, bod, bad/wc, 2 stk. soverom, kjøkken og stue med adkomst til vestvendt balkong på ca. 4,8 m²

Leiligheten har malte veggoverflater, eikeparkett på gulv, Sigdal kjøkkeninnredning med slette lakkerte fronter og flislagt bad/wc med varmekabler i gulv.

Leiligheten fremstår med noe bruksslitasje på innvendig bygningsmasse og stedvis overflatebehandling/modernisering må påregnes ved et eierskiftet.

Leiligheten disponerer 1 stk. kjellerbod. Gateparkering etter stedets regler.

Leiligheten ligger sentral beliggende på Grønland med kort vei til offentlig kommunikasjon, forretninger, serveringssteder, samt barnehager og skoler. Nærmeste handleområde finner man på Grønland med butikker og øvrige servicetilbud, ellers kort vei til kjøpesenteret Oslo City. Gode rekreasjonsmuligheter i nærliggende parkområder.

Sameiet består av 117 seksjoner. For informasjon vedrørende vedlikeholdsarbeid/rehabiliteringer på sameiets boligmasse kontakt styre.

Det anbefales alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler i sameiet.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten. Ferdigattester er ikke innhentet av takstmannen og det er heller ikke undersøkt om det er gjort endringer på boligen som er søknadspliktig. For øvrig ingen andre forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	85038775			

Kommentar
Fellespolise for sameiet. Det betyr at seksjonseier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema var ikke tilgjengelig for takstmann på befaringstidspunktet.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Forutsetninger

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.

Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Tunge møbler og inventar er ikke flyttet av takstmannen under befaringen. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold. Boligen var møblert og bebodd på befaringen.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på EL-anlegg eller VVS-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er ikke utført inngrep i konstruksjonen på befaringen utover hva som er beskrevet under hvert punkt.

Det er utført enkle fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktindikatoren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke redegjøre om evt. fukt er utenpå eller bak membransjiktet. Utslag

Forutsetninger

på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det anbefales alltid å måle RF ved hulltaking i tilstøtende rom til våtrom.

Varme, brann og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført ihht. byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når rapporten sendes elektronisk, vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. Når taksten sendes som e-post, er den elektronisk signert.

De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler og derfor ikke sjekket av takstmannen. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med Plan- og bygningsloven.

Egenerklæring

Mandalls gate 16, 0190 OSLO

11 Jun 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Mandalls gate 16	Mandalls gate 16	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2006/2007

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

> 12 mnd. 2024/2025. Før det har vært leiet ut siden ca. 2011.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Selger

Holtet, Rune

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Det har vært vannlekkasjer i bod område og P-kjeller. Som er fikset.

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Avløpsrør fra tak har vært tett og ført til vanninntrengning høyere opp. Ble renset og ordnet. Har ikke vært problem hos meg.

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Holtet, Rune	**2025-06-11**

Identification

bankID Holtet, Rune

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Holtet, Rune	11/06-2025 08:36:30	BANKID

PROPR.NO

Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.

VEDTEKTER FOR TEATERKVARTALET BYGG 2 SAMEIE

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

§1. NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

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

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

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

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

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

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 3. FELLESUTGIFTER

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

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

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

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

Utgifter til kabel-tv fordeles boligseksjonene med lik sum.

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

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

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

1. Kostnader som utelukkende knytter seg til næringsvirksomhet, bekostes av næringsseksjonene alene. Dette gjelder blant annet egen vaktmester, renovasjon av næringsavfall og vedlikehold av tekniske innretninger som knytter seg til næringsvirksomhet.

2. Næringsseksjonene er unntatt fra kostnader som utelukkende knytter seg til boligdel, slik som vaktmester, renhold, drift av heis, renovasjon av husholdningsavfall og kabel-TV.

3. Kostnader som ikke direkte knytter seg til næringsvirksomhet, men som likevel påfører sameiet økte utgifter som følge av næringsvirksomhet, slik som økt

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4. VEDLIKEHOLD – BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER

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

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

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

Næringsseksjonene forestår og bekoster egne inngangsdører og vinduer.

§ 5. VEDLIKEHOLDSFOND

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

§ 6. REGISTRERING AV SAMEIERE

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

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

§ 7. STYRET

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

§ 8. STYRETS KOMPETANSE

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

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

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

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

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

§ 9. SAMEIERMØTET

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

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

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

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

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

§ 10. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIEMØTE

På det ordinære sameiemøtet skal disse sakene behandles:

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

§ 11. MØTELEDELSE OG AVSTEMNING

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

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

§ 12. OM SAMEIERMØTET

I sameiermøtet har hver seksjon en stemme.

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

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

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

§ 13. REVISJON OG REGNSKAP

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 14. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan vedta at sameiet skal ha forretningsfører.

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

§ 15. MISLIGHOLD

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

§ 16. FRAVIKELSE

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

§ 17. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

§ 18. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

§ 19. HABILITETSREGLER FOR SAMEIEMØTE OG STYRE

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

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

§ 20. FORSIKRING

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

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

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

§ 21. SKADE

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

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

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

§ 22. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

Vår dato.:	Vår ref.:
21. mars 2025	488/65/
Vårt oppdragsnr.:	**Deres ref.:**
E20250535	Michael fra Propr.no

Propr AS, .
C/o In Sight
Stortingsgata 22
0161 OSLO

E-post: michael@propr.no
Tlf./Mobil:

MEGLEROPPLYSNINGER - OVERDRAGELSE AV SEKSJON I EIERSEKSJONSSAMEIE

EIERSEKSJONSSAMEIE: **Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie**
SEKSJONSNUMMER: **65**
EIER(E): **Rune Holtet**

Eventuell godkjennelse må innhentes skriftlig fra styret, se boligopplysningene.
Ligningsverdi siste år oppgis av Skatteetaten.

Ved salg må forretningsfører få opplyst salgssum og overtagelsesdato.

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

Felleskostnader følger kalendermåned. Selger holdes ansvarlig for overtakelsesmåneden om vi ikke får annen skriftlig instruks.

NB: Hvis kjøper(e) ikke skal bebo leiligheten, ber vi om å få opplyst navn på vedkommende som skal bebo leiligheten samt adresse til kjøper.

Vi må også få opplyst ny adresse til selger.

Megleropplysninger p.t.	Kr 4 242	(kr 3394 + mva.	kr 848)
Eierskiftegebyr	Kr 6 570	(kr 5256 + mva.	kr 1314)

Gebyret blir fakturert når OBF har mottatt melding om eierskifte. For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at eierskifte først kan noteres når eierskiftegebyr er betalt.

Vennlig hilsen

OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS

Saksbehandler

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

Til megler

For å kunne betjene deres kunder på best mulig måte, ber vi om at det snarest mulig etter salg sendes en eierskiftemelding med følgende informasjon:

1. Omsetning
   - ☐ Boligselskapets navn
   - ☐ Enhetsnummer / andelsnummer / seksjonsnummer
   - ☐ Deres ref
   - ☐ Vår ref
   - ☐ Kjøpesum uten fellesgjeld
   - ☐ Planlagt overtagelsesdato
   - ☐ Akseptdato
   - ☐ Garasjer, p-plasser eller andre avtaler som skal avsluttes eller overføres til kjøper (husk oppsigelse til styret)

2. Styregodkjenning og forkjøpsrett
   - ☐ Forkjøpsrett skal utlyses
   - ☐ Forkjøpsrett er tidligutlyst og skal avklares
   - ☐ Omsetningen faller inn under unntaksbestemmelser
   - ☐ Kjøper skal kun styregodkjennes
   - ☐ Styret skal kun informeres

3. Kontaktinformasjon kjøper / medkjøper
   - ☐ Navn
   - ☐ Fødselsnummer
   - ☐ Adresse
   - ☐ Telefon
   - ☐ E-post
   - ☐ Dersom kjøper ikke skal bebo boligen, må dette angis

4. Kontaktinformasjon selger / medeier
   - ☐ Navn
   - ☐ Ny adresse
   - ☐ Telefon
   - ☐ E-post

5. Oppgjørsansvarlig
   - ☐ Navn på oppgjørsansvarlig
   - ☐ Telefon
   - ☐ E-post

6. Annet
   - ☐ Vi ber om at selger minnes på å avslutte evt avtalegiro eller fast trekk.
   - ☐ Kjøper bør anmodes om å sette navn på sin nye postkasse umiddelbart.

Vennligst send eierskiftemelding kun én gang, til firmapost@obf.no.

Vennlig hilsen
Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Kundesenteret

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET
TRELASTGÅRDENE BYGG 2

1. BRUK AV LEILIGHETEN

1.1 Generelt om bruken av bygget

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

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

1.2 Støy

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

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

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

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

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

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

1.3 Musikkundervisning

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

1.4 Innvendig vedlikehold

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

1.5 Vasker og sluk

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

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

1.6 Frostskader

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

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

1.7 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 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.

1.9 Elektriske anlegg

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

1.10 Fellesantenneanlegget

Fellesantenneanlegget skal benyttes i henhold til instruks fra antenneselskapet.

Følgende refereres fra avtale med antenneselskapet:

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

   Dette er en forutsetning for at anlegget skal virke tilfredsstillende.

b) Apparatene må ikke jordes til varmerør, etc., men kun tilkobles antenne-anlegget forskriftsmessig.

c) Inngrep i antennekontakten eller det faste ledningsopplegget er ikke tillatt.

1.11 Lufting

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

1.12 Tørking, lufting, risting av tøy

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

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

1.13 Røykvarsler og brannslukningsutstyr

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

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

Brannslange er plassert i kjøkkenskapet.

1.13 Aktiviteter som kan føre til brann

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

1.14 Grilling

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

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

2. UTLEIE OG UTLÅN AV LEILIGHETEN

2.1 Melding

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

2.2 Ansvar

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

3. LEILIGHETEN UTVENDIG

3.1 Ensartet fasade

Balkongvegger og rekkverk må kun males i godkjent farge.

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

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

3.2 Balkonggulv

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

3.3 Pålegg om maling/beising

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

4. BRUK AV FELLESAREALER INNVENDIG

4.1 Trappeoppganger og korridorer

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

Barnevogn kan imidlertid settes i utgangsplanet i trappeoppgangen.

4.2 Kjellerganger, m.v.

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

4.3 Bruk av åpen flamme

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

4.4 Barns lek

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

4.5 Avfall, tilsmussing

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

4.6 Rengjøring etter tilsmussing

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

4.7 Rengjøring av inngangsdører

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

5. DØRER OG GARASJEPORT

5.1 Ytterdører og porttelefon

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

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

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

5.2 Garasjeporten

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

5.3 Elektriske tavler

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

5.4 Melding om defekte låser

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

6. SØPPEL

Søppelhåndtering

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

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

Beboerne skal alltid låse søppelrommene etter seg.

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

10. HUSDYRHOLD

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

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

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

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

7. BRUK AV FELLESAREAL UTVENDIG

7.1 Vegetasjon og beplantning

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

7.2 Lufting av hunder

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

8. ANSVARSFORHOLD

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

Boligopplysninger:

Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie		**Vår ref.:**	488/65	**Fødselsdato eier:**	02.09.1955
Mandalls gate 16		**Type:**	Eierseksjonssameie		
0190 OSLO		**Eiere:**	Rune Holtet		
Organisasjonsnr:	992 407 506	**Seksjonsnr:**	65		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 866**

Felleskostnader:	Felleskostnader	3 610
	Tillegg kabel-TV og bredbånd	453
	Fjernvarme - iht. forbruk	803

3: Fellesgjeld

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Kenneth Arntsen
Adresse:	Akerøveien 21
Postnr/-sted:	0586 OSLO
E-post:	styret@dngbygg2.com
Webside:	https://teaterkv2.naborom.no/

5: Restanse felleskostnader pr. 21.03.2025

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	1 753
Annen formue:	36 979	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	65	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2007				
Gårds/bruksnr:	230/263 - seksjon:65				
Bygningstype:	Høyblokk				
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	1452.2		

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	85038775

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	15.10.2007	Første innflytting:	18.10.2007	SSBnr:	H0607
Etasje:	2161	Oppvarmingstype:	Fjernvarme		
Heis:	Ja	BOA	59		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	3	BRA	61
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Boligseksejon	P-rom	59
Fasiliteter:					

Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie	**Vår ref.:**	488/65	**Fødselsdato eier:**	02.09.1955
Mandalls gate 16	**Type:**	Eierseksjonssameie		
0190 OSLO	**Eiere:**	Rune Holtet		

Organisasjonsnr: 992 407 506

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Det er infrastruktur for å legge opp elbillading på parkeringsplassene.

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

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

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

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

Nøkkelbrikker til gårdens inngangsdører (og postkasser) bestilles hos Oslo Låsservice, system@oslolasservice.no. Seksjonseiere må legitimere seg. Leietakere skal henvende seg til utleier. Eier kan gi fullmakt til leietaker. OBF har rekvisisjonsrett. Seksjonseier er ansvarlig for kostnader til ny brikker + rek/porto (postens satser).
Seksjonseier får melding når nøkkelbrikken kan avhentes. Ved bestilling må det oppgis om man trenger ekstra brikke eller ny brikke til å erstatte mistet brikke.
Avhenting kan skje hos Nordic Security AS, Karoline Kristiansens vei 3 mot fremvisning av legitimasjon.

http://www.nordic-security.no
epost: firma@nordic-security.no

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

Digitale låser til inngangsdørene er privat installert og eiers ansvar å vedlikeholde/bytte batteri etc.
Det er Oslo Låsservice As(Tidl. Nordic Security) som har service på disse.

PROFF SECURITY
Proff Security leverer inspeksjonsrunder i sameiet fredag og lørdag
kl. 21:00 - 04:00.
Beboere og leietakere kan også kontakt oss for uttrykning på hverdager
man - søn kl. 08:00 - 03:30.
Dette er for å forhindre at uvedkommende oppholder seg i deres trappeoppganger,
bakgård og kjeller, samt forhindre husbråk, hærverk og innbrudd.

Telefon Proff Security: 40 10 23 33

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

Det er en del tilvalg på motor etc. men det blir spesifisert av tilbudet som kommer. For de små vinduene tillater styret screening.
Persienner og markiser er ikke tillatt over små
vindue

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

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

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

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

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

Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie	**Vår ref.:**	488/65	**Fødselsdato eier:**	02.09.1955
Mandalls gate 16	**Type:**	Eierseksjonssameie		
0190 OSLO	**Eiere:**	Rune Holtet		
Organisasjonsnr: 992 407 506				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Det skal sees på om det kan legges opp vann på takterrasser for selvvanning av plantekasser som går hele veien rundt takterrassene. Dette ses på som en
forutsetning for ny beplantning. ref ÅM 24

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

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

POSTKASSE

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

Leverandør post@oslolasservice.no trenger følgende informasjon ved ny eier / navneendring:
- Navn til postkasseskilt
- Telefon
- Bolig-adresse
- Bolignummer
- Ringeklokkenummer eks. 2271
- Eier av leilighet

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

Bod nr: SB 108
Areal eksternt bodareal: ca 5 kvm

Areal balkong / terrasse: ca 4 kvm

Annen informasjon:

Faktura

OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS
Postboks 4301 Nydalen

0402 OSLO

488-65 MO
. Propr AS
C/o In Sight
Stortingsgata 22

0161 OSLO

Fakturanr : 900112654
Fakturadato : 21.03.2025
Forfallsdato : 11.04.2025
Deres ref. : Michael fra Propr.no
Organisasjonsnr: 988 370 746 MVA
Foretaksregisteret

Telefon : 22 12 23 40
E-post : firmapost@obf.no
Sidenr : 1 av 2

Ref: 488-65 MO

Tekst		Netto	Mva	Beløp
4241481/1	Megleropplysninger ved salg Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie	3 393,60	848,40	4 242,00

Faktura

OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS
Postboks 4301 Nydalen

Fakturanr : 900112654
Fakturadato : 21.03.2025
Forfallsdato : 11.04.2025
Deres ref. : Michael fra Propr.no
Organisasjonsnr: 988 370 746 MVA
Foretaksregisteret

Telefon : 22 12 23 40
E-post : firmapost@obf.no
Sidenr : 2 av 2

488-65 MO
. Propr AS
C/o In Sight
Stortingsgata 22

0161 OSLO

Ref: 488-65 MO

Tekst	Netto	Mva	Beløp
Totalbeløp	**3 393,60**	**848,40**	**4 242,00**
Tidligere innbetalt			**0,00**
Skyldig beløp			**4 242,00**

Ved for sen betaling påløper gebyrer og renter i.h.h.t. gjeldende satser.

FOR EN RASKERE SAKSBEHANDLING, VENNLIGST BENYTT KID.
Din KID står nederst på giroen.

Kid nr.: 90006758000424148106

1503 16 87486 4 242,00

11.04.2025

Ref: 488-65 MO

. Propr AS
C/o In Sight
Stortingsgata 22

0161 OSLO

OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS
Postboks 4301 Nydalen

0402 OSLO

90006758000424148106 4242 00 4 1503 16 87486



Innkalling til årsmøte

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Sandakerveien 64, 0484 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie

årsmøte 2024

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Tirsdag 09.04.2024, kl 17:00

Sted: via Zoom

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.

Slik fullmakt må være inngitt skriftlig til styret@dngbygg2.com for å være gyldig.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

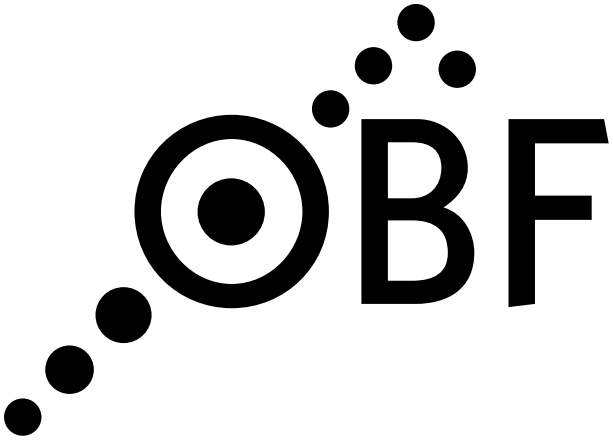
Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2024 i Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie tirsdag 09.04.2024.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____


BF



Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at årsmøtet skal avholdes digitalt.

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

Tilgang til møtet:

1. Tilgang via egen smarttelefon eller datamaskin ved å bruke denne linken:

    Link: https://us06web.zoom.us/j/89578345681

    Meeting ID: 895 7834 5681

    Oppgi passord: 891716

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

2. Ringe inn fra telefon

    Ring tlf. 23 96 05 88

    Tast så følgende:
    Meeting ID: 895 7834 5681#
    Passord: 891716#

Husk:

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

Årsmøte i Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie

Tirsdag 09.04.2024, kl 17:00

via Zoom

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2024 i Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie

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 2023

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2024

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 187 00.

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om

5. Forslag

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode:

Kenneth Arntsen (stiller til gjenvalg)

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Jonas Brandal (stiller til gjenvalg)

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Terje Ulsten

Gustav Grunnerud

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Britt Bjerkestrand (stiller til gjenvalg)

Daniel Jan Olov Nilsson (stiller til gjenvalg)

Alexander Horn Sætre (stiller til gjenvalg)

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, 27.03.2024

Styret i Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie

Styreleder, Kenneth Arntsen
Styremedlem, Gustav Gunnerud
Styremedlem, Jonas Brandal
Styremedlem, Terje Ulsten
Varamedlem, Daniel Jan Olov Nilsson
Varamedlem, Aleksander Horn Sætre
Varamedlem, Britt Bjerkestrand

ÅRSMELDING

2023



Årsmelding 2023 for Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie

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

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Kenneth Arntsen
Styremedlem, Gustav Gunnerud
Styremedlem, Jonas Brandal
Styremedlem, Terje Ulsten
Varamedlem, Daniel Jan Olov Nilsson
Varamedlem, Aleksander Horn Sætre
Varamedlem, Britt Bjerkestrand

Styret har bestått av ingen kvinner og 4 menn.

Styret kan kontaktes på styret@dngbygg2.com

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie

Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 992407506. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 117 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Vaktmester- og renholdstjeneste

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

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

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

Bredbånd, kabel-tv

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

Nøkler, skilt

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

Nøkkelbrikker til gårdens inngangsdører bestilles hos Oslo låsservice på post@oslolasservice.no Seksjonseiere må legitimere seg. Leietakere skal henvende seg til utleier. Sameier kan gi fullmakt til leietaker.
http://www.oslolasservice.no epost: post@oslolasservice.no

Nøkkelbrikke til leilighet brukes også til postkasse

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

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

Søppelcontainer

DnG Vel sørger for at det blir utplassert en restavfallscontainer. Containeren blir utplassert i

hhv. Rubina Ranas gate 14 og Mandalls gate 10-16. Styret oppfordrer beboerne til å benytte containerne til å bli kvitt avfall slik at fellesarealene holdes fri.

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

- Tirsdag 31. januar
- Tirsdag 28. mars
- Tirsdag 30. mai

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

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

Parkeringsanlegget

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

Det er infrastruktur for å legge opp elbillading på parkeringsplassene.

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

Markiser / persienner / screening

Lunex / Markisemannen er valgt som leverandør til bygget. Beboerne har anledning til å

montere markiser med eller uten rett kappe i fargen Sandatex 407/79 samme som næringslokaler. Dette er en annen farge enn øvrige bygg i Teaterkvartalet, som skyldes at Bygg 2 har en annen fasadefarge.

Det er en del tilvalg på motor etc. men det blir spesifisert av tilbudet som kommer. For de små vinduene tillater styret screening. Persienner og markiser er ikke tillatt over små vinduer

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

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

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

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

HMS - internkontroll

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

Styrets rutiner:
Proff Security tar daglige runder og melder fra om rømningsveier er sperret, hensatt søppel og gjenstander, avvik på renhold, eller bygningsmessig uregelmessigheter som vannlekkasjer, åpne vinduer dører som skulle vært låst/lukket. Proff responderer også på henvendelser fra beboere og styret ved husbråk eller behov for bortvisning av uvedkommende.

Vaktmester har egen rutine for inspeksjon og for begrensing av hensatte objekter og fjerne slikt. Vaktmester sjekker og bestiller håndverkere for el installasjoner / rør tek. i samarbeid med Styret når oppgaver / avvik skal rettes.
Brannalarm systemet går gjennom jevnlig for å holde høy beredskap. Aktivitetsnivåer her varierer fra år til år.

Styret har HMS system "BevarHMS" med årskalender.

Styret har representasjon i DNG Vel som ivaretar utearealer og lekeplasser, samt

vaktmester fra samme firma.

Styret har representasjon i DNG Garasje, som ivaretar garasjen under byggene.

Styret har vedlikeholdsavtale med Nordic Security som inspiser og ivaretar bygget låser og dører fungerer som de skal. De vedlikeholder databasen for elektroniske brikkelåser.

Bygget har egen hjemmeside www.dngbygg2.com hvor relevant informasjon for både beboere og oversikt over leverandører. Det er felles email styret@dngbygg2.com for henvendelser fra beboere og leverandører. Henvendelser blir besvart fortløpende, og styrebehandles om nødvendig.

Forsikring

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

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

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

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

Overdragelser i 2023

Det ble i 2023 gjennomført overdragelse av 7 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

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

2022:
• Bygget har årlig nedvask og boning av gulv for å beskytte gulvflater og at det rutinemessige renholdet er effektivt.
• Fellesarealene vegger males når det er behov for det. Brannalarmsystemet er krever mye vedlikehold, og da spesielt etter at brannalarm er utløst. Styret fakturerer sameiere hvor takdetektor er revet ned ihht husordensreglene.
• Vannbårent varme har blitt utrustet med rensesystemer som har bidratt til jevnere drift og sjeldnere behov for rørlegger på kalde radiatorer
• Det er vedlikeholdsavtaler på låssystemet, beboere oppfordres til å raskt melde ut brikker som er mistet.
• Styret har rutiner for vedlikehold av flate tak. Det er laget inspeksjonsluker på private takterrasser for å legge til rette for beboere skal sjekke at tak nedløpene er frie og åpne. Sameier har plikt til å inspiserer sin terrasse og eller balkong og anbefaler at dette gjøres 2 ganger i året.
• Vinduene vedlikeholdes utvendig og at de er tette, spesielt der slitasjen er spesielt høy. Beboere må også vedlikeholde vinduer med rengjøring og melde fra til styret om det er defekter eller lekkasjer. Mekanisk og funksjon har sameier ansvar for vedlikehold.
• Ellers benyttes FDV frekvensforslag for vedlikehold av bygget. Bygget er fortsatt relativt nytt.
• Det har vært flere vannskader i gården i 2022
• Postkasser av mer solid art er satt opp.

2023
• Det må tas mer preventivt vedlikehold av tak og vegger for å forhindre vannskader.

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

Styrets arbeid i 2023

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 11 møter og behandlet 103 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på:

Eks: Økonomi, felleskostnader, gjennomgang av gjeldende avtaler, rehabilitering, mindre vedlikehold, vaskeri, velferd, vvs, dugnad mm.

Kostnadsutvikling 2024

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i budsjett for 2024. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av driftsoversikten i årsregnskapet. Oppsettet gir et forventet årsresultat på kr -168 709 og endringer i disponible midler på samme beløp.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer som foreligger.

27.03.2024

Godkjent elektronisk av styret i Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ÅRSREGNSKAP

2023



Årsregnskap 2023 - Resultat

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	5 531 868	5 438 801	5 592 489	5 593 209
Sum		**5 531 868**	**5 438 801**	**5 592 489**	**5 593 209**
Ekstraordinære inntekter	2	0	6 582	0	0
Sum andre inntekter		**0**	**6 582**	**0**	**0**
Sum		**5 531 868**	**5 445 383**	**5 592 489**	**5 593 209**
Forretningsførsel og revisjon	3	264 103	261 665	268 977	273 732
Lønn og honorarer	4	213 367	190 078	213 367	213 367
Vedlikehold	5	1 254 820	857 924	650 000	900 000
Eksterne tjenester	6	847 484	963 866	870 400	880 400
Kabel-tv og bredbånd		579 683	517 020	523 020	607 090
Forsikring		389 108	336 529	370 182	434 940
Kommunale avgifter		1 033 600	711 590	1 033 500	1 190 389
Brensel og strøm		1 289 343	1 349 629	1 513 000	1 220 000
Andre driftsutgifter	7	83 880	79 485	60 000	55 000
Sum		**5 955 388**	**5 267 788**	**5 502 446**	**5 774 918**
Driftsresultat		**-423 520**	**177 596**	**90 043**	**-181 709**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	90 233	30 046	-3 000	13 000
Rentekostnad	9	0	260	0	0
Andre finansposter	10	36 697	30 656	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**126 930**	**60 442**	**-3 000**	**13 000**
Årsresultat	**11**	**-296 590**	**238 037**	**87 043**	**-168 709**
Budsjettmessige poster					
Vedlikeholdsfond		1 291 693	0	0	0
Andre endringer i disponible midler	11	-1 291 693	0	0	0
Endring i disponible midler	**11**	**-296 590**	**238 037**	**87 043**	**-168 709**

Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		6 738	25 472
Til gode av forretningsfører		65	195
Forskuddsbetalte kostnader	12	464 085	295 689
Andre fordringer		182 512	419 999
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		920 727	1 349 093
Innestående på særvilkår	13	2 125 693	2 074 651
Sum omløpsmidler		**3 699 819**	**4 165 098**
SUM EIENDELER		**3 699 819**	**4 165 098**

Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		1 355 481	2 409 136
Vedlikeholdsfond		2 125 693	834 000
Årets resultat	11	-296 590	238 037
Sum egenkapital		**3 184 584**	**3 481 174**
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		17 450	29 336
Gjeld til forvaltningsklient		0	-49
Leverandørgjeld		283 892	409 491
Annen kortsiktig gjeld		213 893	245 146
Sum kortsiktig gjeld		**515 235**	**683 924**
Sum gjeld		**515 235**	**683 924**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 699 819**	**4 165 098**

Oslo 31.12.23
Styret i Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie

Sted:_____, dato:_____

Kenneth Arntsen
Styreleder

Gustav Gunnerud
Styremedlem

Jonas Brandal
Styremedlem

Terje Ulsten
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Inntekter felleskostnader	3 560 208	3 327 396	3 560 469	3 560 469
3612 Inntekt kabel-tv	523 020	488 520	523 020	583 740
3617 Fjernvarmetillegg	1 000 128	1 233 096	1 000 000	940 000
3673 Driftsbidrag fra næringsseksjoner	276 000	387 089	276 000	276 000
3674 Avregningskonto næring	0	0	233 000	233 000
3690 Andre inntekter	172 512	2 700	0	0
Sum	**5 531 868**	**5 438 801**	**5 592 489**	**5 593 209**

Note 2 - Ekstraordinære inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8400 Ekstraordinære inntekter	0	6 582	0	0
Sum	**0**	**6 582**	**0**	**0**

Ekstraordinær inntekt er erstatning fra Gjensidige.

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjonshonorar	2 297	17 459	14 800	14 800
Forretningsførerhonorar	196 092	183 432	196 089	203 932
Annen regnskapsførsel	48 668	60 775	58 088	55 000
Sum	**247 057**	**261 665**	**268 977**	**273 732**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styrehonorar	187 000	149 000	187 000	187 000
Arbeidsgiveravgift	26 367	41 078	26 367	26 367
Sum	**213 367**	**190 078**	**213 367**	**213 367**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2022-2023.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 194 860	409 933	650 000	900 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	25 598	441 741	0	0
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	14 362	0	0	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	0	6 250	0	0
6695 Egenandel forsikring	20 000	0	0	0
Sum	**1 254 820**	**857 924**	**650 000**	**900 000**

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6300 Andel felleskostnader	165 568	163 380	163 400	163 400
6330 Vaktmestertjenester	173 482	160 980	170 000	170 000
6360 Renhold	152 899	193 646	190 000	190 000
6725 Juridisk rådgivning	0	67 188	15 000	15 000
6740 Honorar konsulenttjenester	55 763	6 949	20 000	30 000
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	299 773	371 723	312 000	312 000
Sum	**847 484**	**963 866**	**870 400**	**880 400**

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6550 Driftsmateriale	5 698	0	0	0
6555 IT-tjenester	5 578	0	0	0
6800 Kontorrekvisita	0	4 350	0	0
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	2 128	2 378	0	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	26 453	10 502	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	6 317	8 987	0	0
7400 Kontingent HL	2 900	2 650	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	9 905	3 439	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	9 559	6 811	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	1 318	3 172	0	0
7790 Andre driftskostnader	14 024	37 197	60 000	55 000
Sum	**83 880**	**79 485**	**60 000**	**55 000**

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8050 Renteinntekt bank	90 233	28 865	-3 000	13 000
8055 Renteinntekt særvilkår 3	0	1 181	0	0
Sum	**90 233**	**30 046**	**-3 000**	**13 000**

Note 8 - Renteinntekter

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8159 Andre rentekostnader	0	260	0	0
Sum	**0**	**260**	**0**	**0**

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8090 Andre finansinntekter	36 697	30 656	0	0
Sum	**36 697**	**30 656**	**0**	**0**

Note 11 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler pr 01.01	**3 481 174**	**3 243 136**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-1 588 282	238 037
B. Årets endring i disponible midler	**-296 590**	**238 037**
C. Disponible midler 31.12	**3 184 584**	**3 481 174**

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
1742 Forskuddsbetalt forsikring	172 733	153 583
1749 Forskuddsbetalte kostnader	291 352	142 106
Sum	**464 085**	**295 689**

Note 13 - Innestående på særvilkår

Av innestående på særvilkår er kr 2 125 693 øremerket vedlikehold.

Resultat og balanse med noter for Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie

Styreleder	Kenneth Arntsen (sign.)	27.03.2024
Styremedlem	Gustav Gunnerud (sign.)	27.03.2024
Styremedlem	Jonas Brandal (sign.)	27.03.2024
Styremedlem	Terje Ulsten (sign.)	27.03.2024

Fullstendighetserklæring for 2023 - Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie

Til BDO AS

Uttalelse fra styret

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av regnskapet for Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie for året som ble avsluttet den 31. desember 2023, med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling og resultatene av driften i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Vi bekrefter, etter beste evne og overbevisning at:

1. Vi har oppfylt vårt ansvar vedrørende utarbeidelsen av regnskapet som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget, og regnskapet gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge inkludert fremleggelse av all relevant informasjon.
2. Det har ikke forekommet noen uregelmessigheter hvor ledelsen eller ansatte med betydningsfull rolle i regnskaps- og intern kontroll-systemene er involvert, eller andre uregelmessigheter som kunne ha hatt vesentlig betydning for årsregnskapet.
3. Vi har gitt dere fullstendige opplysninger om samtlige kjente nærstående parter, relasjonene mellom dem, samt transaksjoner mellom dem.
4. Vi har fulgt lover, forskrifter og offentlige reguleringer, som hvis de ikke blir fulgt, kunne medføre økonomisk eller strafferettslig ansvar for selskapet. Det er gitt opplysninger om mulige lovbrudd vi er kjent med og alle faktiske og mulige konsekvenser av disse.
5. Vi erkjenner vårt ansvar for implementering og opprettholdelse av intern kontroll som skal forebygge og avdekke misligheter og feil. Vi har gitt dere informasjon om eventuelle mangler i intern kontrollen som ledelsen kjenner til. Vi kjenner ikke til at det foreligger mangler eller feilinformasjon. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket selskapets regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket selskapet, og som involverer ledelsen, ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet og vi har gitt opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.
6. Det er konsistens mellom informasjonen i årsregnskapet og annen informasjon som er gitt til dere før vi signerer denne erklæringen. Det er heller ikke vesentlige feil i annen informasjon.
7. Vi har gitt dere tilgang til alle opplysninger som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon, styrereferater, generalforsamlingsprotokoll mv.
8. Vi har gitt dere opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.
9. Følgende er tilstrekkelig hensyntatt og opplyst om i årsregnskapet:

    a. Identiteten til samt mellomværende og transaksjoner med nærstående parter;
    b. Tap som følge av kjøps - og salgsavtaler;
    c. Avtaler og muligheter til tilbakekjøp av eiendeler som er solgt;
    d. Eiendeler som er pantsatt eller på annen måte stilt som sikkerhet.

10. Metode, de viktigste forutsetningene og dataene som er brukt av oss ved utarbeidelse av regnskapsestimatene og tilhørende tilleggsopplysninger, er hensiktsmessige og i samsvar med det/de gjeldene rammeverk(et/ene).
11. Vi har ingen planer eller intensjoner som vil påvirke bokførte verdier og klassifiseringen av eiendeler eller gjeld i årsregnskapet.
12. Selskapet har eiendomsretten til alle eiendeler som er oppført i balansen. Det er ikke knyttet noen heftelser eller pantsettelser, herunder eiendomsforbehold, til disse

eiendelene.

13. Vi har regnskapsført eller opplyst i note om alle forpliktelser, både faktiske og mulige, og har opplyst i note om eventuelle garantier.
14. Alle hendelser etter balansedagen som medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt.
15. Vi har gitt dere informasjon om alle faktiske eller mulige rettstvister og krav som har økonomisk betydning for regnskapet. Når det er aktuelt er disse rettstvistene og kravene tilstrekkelig regnskapsført og opplyst om i regnskapet.
16. Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet. Årsregnskapet inneholder ikke vesentlig feil. Dette inkluderer at det ikke mangler opplysninger av betydning.
17. Vi har gitt dere vår vurdering av selskapets evne til fortsatt drift, herunder våre vurderinger av effekten av pågående smitteverntiltak som følge av korona-utbruddet.
18. Vi er ansvarlige for og har oppfylt vår plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.
19. Vi har gitt dere:

    a. tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål,
    b. siste versjon av alle dokument(ene) som er en del av selskapets årsregnskap/årsrapport, og
    c. ubegrenset tilgang til personer i selskapet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.

Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie

Elektronisk signert av: Kenneth Arntsen

BDO Fullstendighetserklæring mellom Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie og Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie

Styreleder	Kenneth Arntsen (sign.)	27.03.2024

For Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

	Tommy Kongevold Skåland (sign.)	27.03.2024

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: STTV7-GY83E-N8P04-U3XJ4-Q20HL-APGDE

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

Johan Henrik Lorange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: STTV7-GY83E-N8P04-U3XJ4-Q20HL-APGDE

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."

Johan Henrik L Orange
Partner
Serienummer: 9578-5995-4-129841
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-03-27 14:43:28 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: STTV7-GY83E-N8P04-U3XJ4-Q20HL-APGDE

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

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

PROTOKOLL

2024



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie tirsdag 09.04.2024 kl. 17:00 - via Zoom.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2024 i Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Tommy Kongevold Skåland ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 7 seksjonseiere og 1 representert med fullmakt, til sammen 8 stemmeberettigede.

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Tommy Kongevold Skåland ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, Jonas Brandal og Gustav Gunnerud valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Årsmelding 2023

Styret redegjorde for sitt arbeid gjennom året og svarte på spørsmål.

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets underskudd ble besluttet dekket av opptjent egenkapital.

3.3 Revisjonsberetning
Revisjonsberetning fremlagt og gjennomgått i møtet

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2024

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 187 000

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om
Redegjørelse fra styret om sitt arbeid gjennom året.

Vedtak:
Styrets redegjørelse tatt til orientering.

5. Forslag
Ingen innkomne forslag

Vedtak:
Ingen innkomne forslag

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år
Styreleder som har fullført sin periode: Kenneth Arntsen (stiller til gjenvalg)

Vedtak:
Kenneth Arntsen ble valgt som styreleder for 2 år.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år
Styremedlem som har fullført sin periode: Jonas Brandal (stiller til gjenvalg)

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Terje Ulsten

Gustav Grunnerud

Vedtak:
Jonas Brandal ble valgt som styremedlem for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Kandidat Marius Bakjord

Vedtak:
Marius Bakjord ble valgt som varamedlem for 1 år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 17:45

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Kenneth Arntsen, valgt for 2 år
Styremedlem, Gustav Gunnerud, 1 år igjen
Styremedlem, Jonas Brandal, valgt for 2 år
Styremedlem, Terje Ulsten, 1 år igjen
Varamedlem, Marius Bakjord, valgt for 1 år

Protokoll for Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Tommy Kongevold Skåland (sign.)	25.04.2024
Sekretær	Tommy Kongevold Skåland (sign.)	25.04.2024
Protokollvitne	Jonas Brandal (sign.)	30.04.2024
Protokollvitne	Gustav Gunnerud (sign.)	30.04.2024

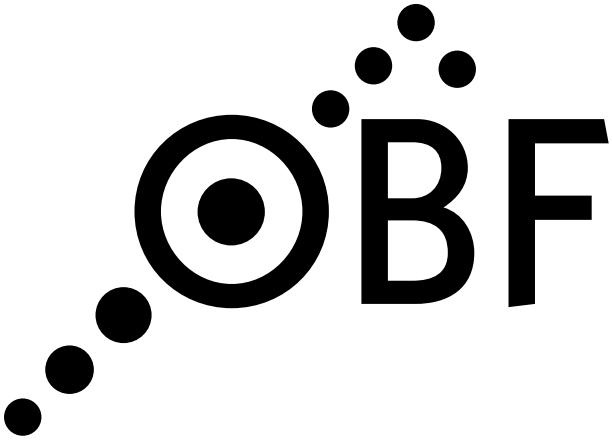
Teaterkvartalet Bygg 2
Sameie

Årsmøte 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Tirsdag 22.04.2025, kl 18:30

Sted: Teams


BF



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

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

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

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _ _ _

Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at årsmøtet skal avholdes på teams-

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

Tilgang til møtet:

Bli med i møtet nå
Møte-ID: 362 393 842 020
Passord: u9hb3LC2

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

Husk:

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

Årsmøte i Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie

Tirsdag 22.04.2025, kl 18:30
Digitalt

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

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

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

4. Forslag

4.1 Forslag fra styret om valg av revisor

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

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

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

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

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

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

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

5.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Marius Haraldseth

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

5.3 Valg av representant i DNG for 1 år

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

Forslag til vedtak: Forslag til kandidater:

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

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 10.04.2025

Styret i Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie

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

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie

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

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

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

Styret har bestått av ingen kvinner og 4 menn.

Styret kan kontaktes på styret@dngbygg2.com

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie

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

Vaktmester- og renholdstjeneste

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

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

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

Bredbånd, kabel-tv

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

Nøkler, skilt

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

Nøkkelbrikker til gårdens inngangsdører bestilles hos Oslo låsservice på

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

Nøkkelbrikke til leilighet brukes også til postkasse

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

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

Søppelcontainer

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

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

27 mai
26 august
25 november

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

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

Parkeringsanlegget

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

Det er infrastruktur for å legge opp elbillading på parkeringsplassene.

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

Markiser / persienner / screening

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

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

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

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

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

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

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

HMS - internkontroll

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

Forsikring

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

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

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

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

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 5 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

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

2022 Nytt postkasser.

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

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

Styrets arbeid i 2024

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

Styret har i perioden hatt fokus på:

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

09.04.2025

Godkjent elektronisk av styret i Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie

Årsmeldingen er godkjent av styret 09.04.2025

ÅRSREGNSKAP

2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

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

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

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

Oslo 31.12.24
Styret i Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie

Sted:_____, dato:_____

Kenneth Arntsen
Styreleder

Gustav Gunnerud
Styremedlem

Jonas Brandal
Styremedlem

Terje Ulsten
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Note 1 - Inntekter felleskostnader

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

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

Note 2 - Forvaltning og revisjon

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

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

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

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

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

Note 4 - Vedlikehold

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

Note 5 - Eksterne tjenester

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

Note 6 - Andre driftsutgifter

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

Note 7 - Renteinntekter

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

Note 8 - Rentekostnader

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

Note 9 - Andre finansposter

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

Note 10 - Disponible midler

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

Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

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

Note 12 - Innestående på særvilkår

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

Resultat og balanse med noter for Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie

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

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøte i Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember2024 • Resultatregnskap 2024 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: ORMLG-TD250-I9IW0-JPEU3-VSJ5T-PQQTM

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ORMLG-TD250-I9IW0-JPEU3-VSJ5T-PQQTM

PENNEO

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

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

Urkedal, Hans Petter
Statsautorisert revisor
På vegne av: BDO AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-10 11:18:49 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: ORMLG-TD250-I9IW0-JPEU3-VSJ5T-PQQTM

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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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.

Protokoll

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

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

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Anette Cecilie Johnsen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

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

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

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

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Årsmelding 2024

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets overskudd ble besluttet overført til opptjent egenkapital.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 187 000

4. Forslag

4.1 Forslag fra styret om valg av revisor

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

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

Vedtak:
Enstemmig vedtatt

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

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

5.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Robin Wåsjø ble valgt for 1 år.

5.3 Valg av representant i DNG for 1 år

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

Vedtak:
Følgende kandidater ble valgt:

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

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

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

Protokoll for Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Prospekt Trelastgårdene

Bygg 2

TRELASTGÅRDENE
De nye Grønlandskvartalene











Mandall

Utstedt dato: 10.02.2025

***
Rune Holtet
Mandallsgt 16
0190 OSLO

Årsoppgave for 2024
Andel av boligsameiets skattemessige beløp

Andel av inntekt i boligsameie: 1 753
Bolig og eiendeler > Andeler i boligsameie, borettslag og boligaksjeselskap

Andel av kostnader i boligsameie: 0
Bolig og eiendeler > Andeler i boligsameie, borettslag og boligaksjeselskap

Andel av formue i boligsameie: 36 979
Bolig og eiendeler > Andeler i boligsameie, borettslag og boligaksjeselskap

Andel av gjeld i boligsameie: 0
Bolig og eiendeler > Andeler i boligsameie, borettslag og boligaksjeselskap

Seksjonseiers fødselsnr: 02095533593
Eiertid: 01 01 - 31 12
Eierbrøk: 1/1
Seksjonsnr: 65
Kommunenr: 0301 Oslo kommune
Gårds-/bruksnr: 230/263
Oppgavegivers org.nr: 992407506

Oppgavegivers navn og adresse:

Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie
v/Oslo og Omegn Boligforvaltning AS
Postboks 4301 Nydalen
0402 OSLO

Opplysningene er innrapportert til skattemyndighetene

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 230, Bruksnummer 263, Seksjonsnummer 65 i 0301 OSLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	14.03.2025 kl. 16.20
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	14.03.2025 kl. 16.19

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2008/869909-1/200 27.10.2008 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 2 200 000
Omsetningstype: Fritt salg
HOLTET RUNE
FØDT: 02.09.1955
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1825/900011-1/105 07.10.1825 **BESTEMMELSE OM DELEFORBUD**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 263

1825/900012-1/105 07.10.1825 **BESTEMMELSE OM DELEFORBUD**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 263

1825/900013-1/105 07.10.1825 **BESTEMMELSE OM DELEFORBUD**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 263

1870/900151-1/105 29.09.1870 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 263

1908/900365-1/105 03.12.1908 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 263

1909/900453-1/105 03.08.1909 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 263

1910/900719-1/105 09.04.1910 **ELEKTRISKE KRAFTLINJER**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 263

1910/900720-1/105 11.08.1910 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 263

1912/901219-1/105 24.08.1912 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
Rettighetshaver: Platousgt.9,11,13 og 15
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 263

1912/901220-1/105 03.09.1912 **ERKLÆRING/AVTALE**
Forbud mot å drive slakteforretning av noe slag
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 263

1912/901221-1/105 03.09.1912 **ERKLÆRING/AVTALE**
Forbud mot å drive slakteribedrift
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 263

1914/902304-1/105 17.01.1914 **ERKLÆRING/AVTALE**
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 263

1914/902305-1/105 17.01.1914 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 263

1914/902306-1/105 17.01.1914 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 263

1914/902307-1/105 12.03.1914 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 263

1917/912668-1/105 12.07.1917 **BESTEMMELSE OM GJERDE**
Bestemmelse om vannledning
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 263

1918/912595-1/105 01.10.1918 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
Bestemmelse om benyttelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 263

1921/925080-1/105 23.06.1921 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 263

1922/993611-1/105 25.02.1922 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 263

1922/993612-1/105 06.07.1922 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 263

1922/993613-1/105 06.07.1922 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 263

1927/921151-1/105 08.09.1927 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 263

1927/921152-1/105 08.09.1927 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 263

1928/924572-1/105 17.11.1928 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 263

1942/305186-1/105 09.01.1942 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 263

1947/303157-1/105 04.06.1947 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 263

1949/310549-1/105 11.08.1949 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 263

1949/313307-1/105 05.10.1949 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 263

1950/307228-1/105 24.05.1950 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om kloakkrenseanlegg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 263

1950/309062-1/105 03.07.1950 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 263

1951/308975-1/105 03.07.1951 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 263

1951/317011-1/105 19.12.1951 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om kloakkrenseanlegg
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 263

1952/310926-1/105 01.09.1952 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 263

1993/14293-2/105 01.04.1993 **ERKLÆRING/AVTALE**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 187
Bruksrett til utearealer
Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan- og bygningsetaten
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 263

1993/14293-3/105 01.04.1993 **ERKLÆRING/AVTALE**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 187
Bruksrett til utearealer
Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan- og bygningsetaten
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 263

1993/14293-4/105 01.04.1993 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan- og bygningsetaten
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 263

1997/74764-1/105 28.11.1997 **ERKLÆRING/AVTALE**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 269
Gjelder bruk av gårdsrom
Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan- og Bygningsetaten.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 263

1999/11861-2/105 08.03.1999 **ERKLÆRING/AVTALE**
Utbedringsavtale med Oslo kommune vedr riving av bestående
bygning
Eier kan kreve denne erklæring slettet når riving er gjennomført, eller dersom Oslo kommune bestemmer at riving
ikke skal gjennomføres

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 263

2000/28261-2/105 19.05.2000 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 263

2002/55892-1/105 28.08.2002 **ERKLÆRING/AVTALE**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 76
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 78
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 80
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 82
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 89
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 187
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 259 FNR: 0 SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 259 FNR: 0 SNR: 2
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 259 FNR: 0 SNR: 3
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 259 FNR: 0 SNR: 4
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 259 FNR: 0 SNR: 5
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 259 FNR: 0 SNR: 6
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 259 FNR: 0 SNR: 7
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 259 FNR: 0 SNR: 8
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 259 FNR: 0 SNR: 9
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 259 FNR: 0 SNR: 10
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 259 FNR: 0 SNR: 11
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 259 FNR: 0 SNR: 12
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 259 FNR: 0 SNR: 13
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 259 FNR: 0 SNR: 14
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 259 FNR: 0 SNR: 15
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 259 FNR: 0 SNR: 16
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 259 FNR: 0 SNR: 17
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 259 FNR: 0 SNR: 18
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 259 FNR: 0 SNR: 19
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 259 FNR: 0 SNR: 20
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 259 FNR: 0 SNR: 21
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 259 FNR: 0 SNR: 22
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 259 FNR: 0

SNR: 23
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 259 FNR: 0
SNR: 24
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 259 FNR: 0
SNR: 25
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 259 FNR: 0
SNR: 26
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 259 FNR: 0
SNR: 27
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 259 FNR: 0
SNR: 28
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 259 FNR: 0
SNR: 29
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 259 FNR: 0
SNR: 30
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 259 FNR: 0
SNR: 31
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 259 FNR: 0
SNR: 32
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 259 FNR: 0
SNR: 33
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 259 FNR: 0
SNR: 34
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 259 FNR: 0
SNR: 35
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 259 FNR: 0
SNR: 36
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 259 FNR: 0
SNR: 37
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 259 FNR: 0
SNR: 38
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 259 FNR: 0
SNR: 39
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 259 FNR: 0
SNR: 40
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 259 FNR: 0
SNR: 41
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 259 FNR: 0
SNR: 42
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 259 FNR: 0
SNR: 43
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 259 FNR: 0
SNR: 44
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 259 FNR: 0
SNR: 45
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 259 FNR: 0
SNR: 46
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 259 FNR: 0
SNR: 47
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 259 FNR: 0
SNR: 48
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 259 FNR: 0
SNR: 49
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 259 FNR: 0
SNR: 50
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 259 FNR: 0
SNR: 51
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 259 FNR: 0
SNR: 52
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 259 FNR: 0
SNR: 53
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 259 FNR: 0
SNR: 54

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 259 FNR: 0 SNR: 55
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 259 FNR: 0 SNR: 56
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 259 FNR: 0 SNR: 57
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 259 FNR: 0 SNR: 58
Bruksrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune direktørens
for Eiendoms- og byfonyelsesetaten
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 263

2005/87271-1/105 16.12.2005 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 530 BNR: 1
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune
v/Plan- og bygningsetaten
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 263

2005/87271-3/105 16.12.2005 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelser om bruksrett til gårdsrom
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune
v/Plan- og bygningsetaten
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 263

2005/87271-4/105 16.12.2005 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bruksrett til areal regulert til fellesareal - lek og
opphold
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune
v/Plan- og bygningsetaten
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 263

2005/87271-5/105 16.12.2005 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelser vedr. balkong
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune
v/Plan- og bygningsetaten
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 263

2005/87271-6/105 16.12.2005 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rett til bruk av grunn for rep. og vedlikehold
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune
v/Plan- og bygningsetaten
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 263

2005/87271-7/105 16.12.2005 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rett til bruk av grunn for rep. og vedlikehold
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune
v/Plan- og bygningsetaten
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 263

2005/87271-9/105 16.12.2005 **ERKLÆRING/AVTALE**
Gjensidig rett til bruk av grunn for rep. og vedlikehold

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/Plan- og bygningsetaten
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 263

2005/87271-10/105 16.12.2005 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
Felles stikkledninger
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/Plan- og bygningsetaten
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 263

2006/13676-2/105 23.02.2006 **ERKLÆRING/AVTALE**
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune og Pecunia
AS
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 263

2007/178475-2/200 06.02.2007 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420
Rettighetshaver: PECUNIA EIENDOM AS
ORG.NR: 913 973 089
Bruksrett til areal regulert til fellesareal - lek og opphold
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 263

2007/178475-3/200 06.02.2007 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 263

2007/360446-8/200 30.04.2007 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om reparasjon og vedlikehold.
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.
Kan ikke slettes uten samtykke
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 263

2008/703113-8/200 01.09.2008 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om reparasjoner og vedlikehold.
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo Kommune v/Plan- og Bygningsetaten.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 263

2008/869946-1/200 27.10.2008 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 1 584 000
Panthaver: HUSBANKEN
ORG.NR: 942 114 184
Uomsettelig

GRUNNDATA

2008/719402-1/200 05.09.2008 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 65
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 61/6218

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Propr AS
MANDALLS GATE 16

Dato: 14.03.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86507666
8375485

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.230 BNR. 263

Vi viser til bestilling av 20250314 for MANDALLS GATE 16.

GNR. 230 BNR. 263

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 20.01.1898.

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

1599 m²

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

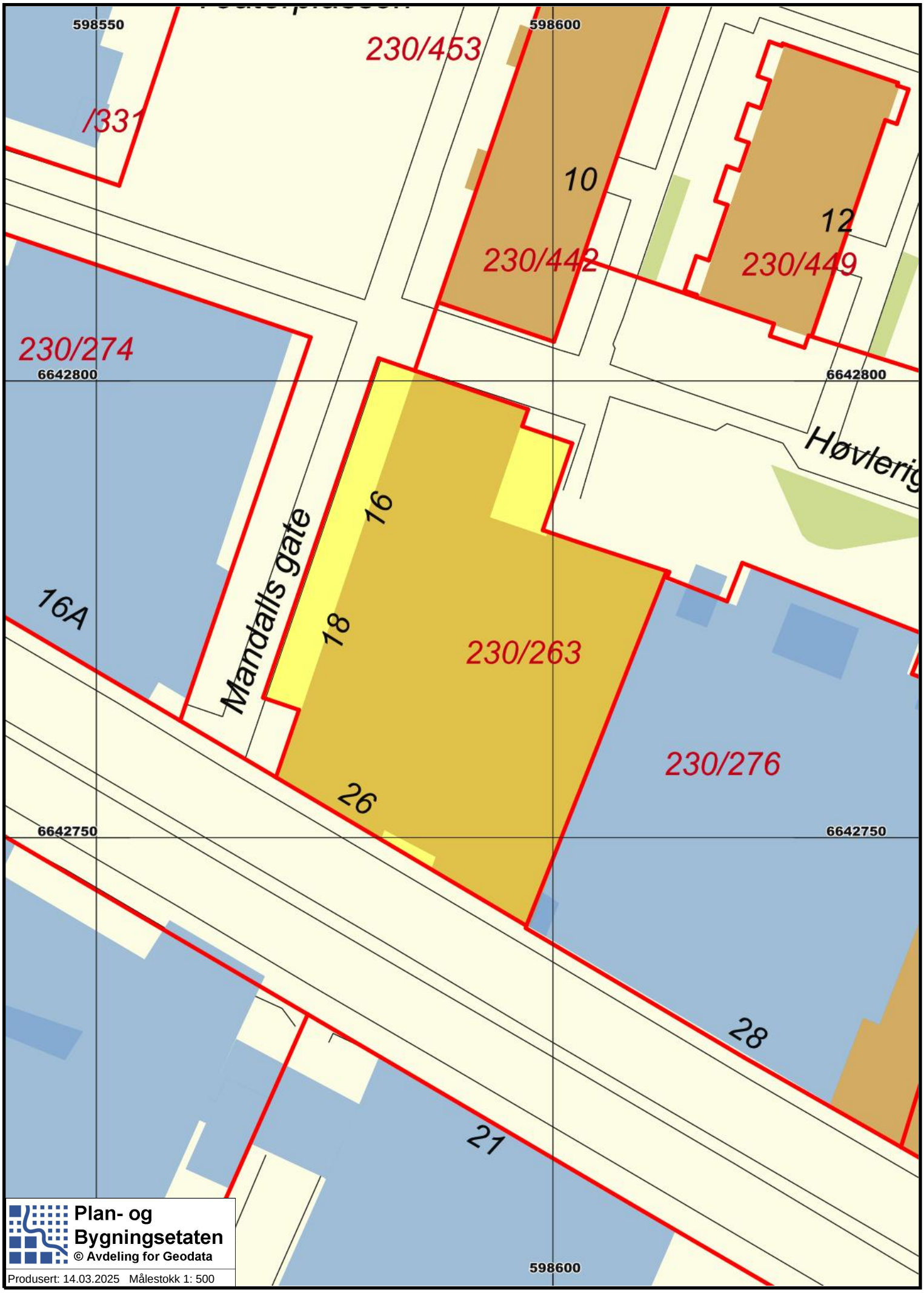
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 14.03.2025 Målestokk 1: 500



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

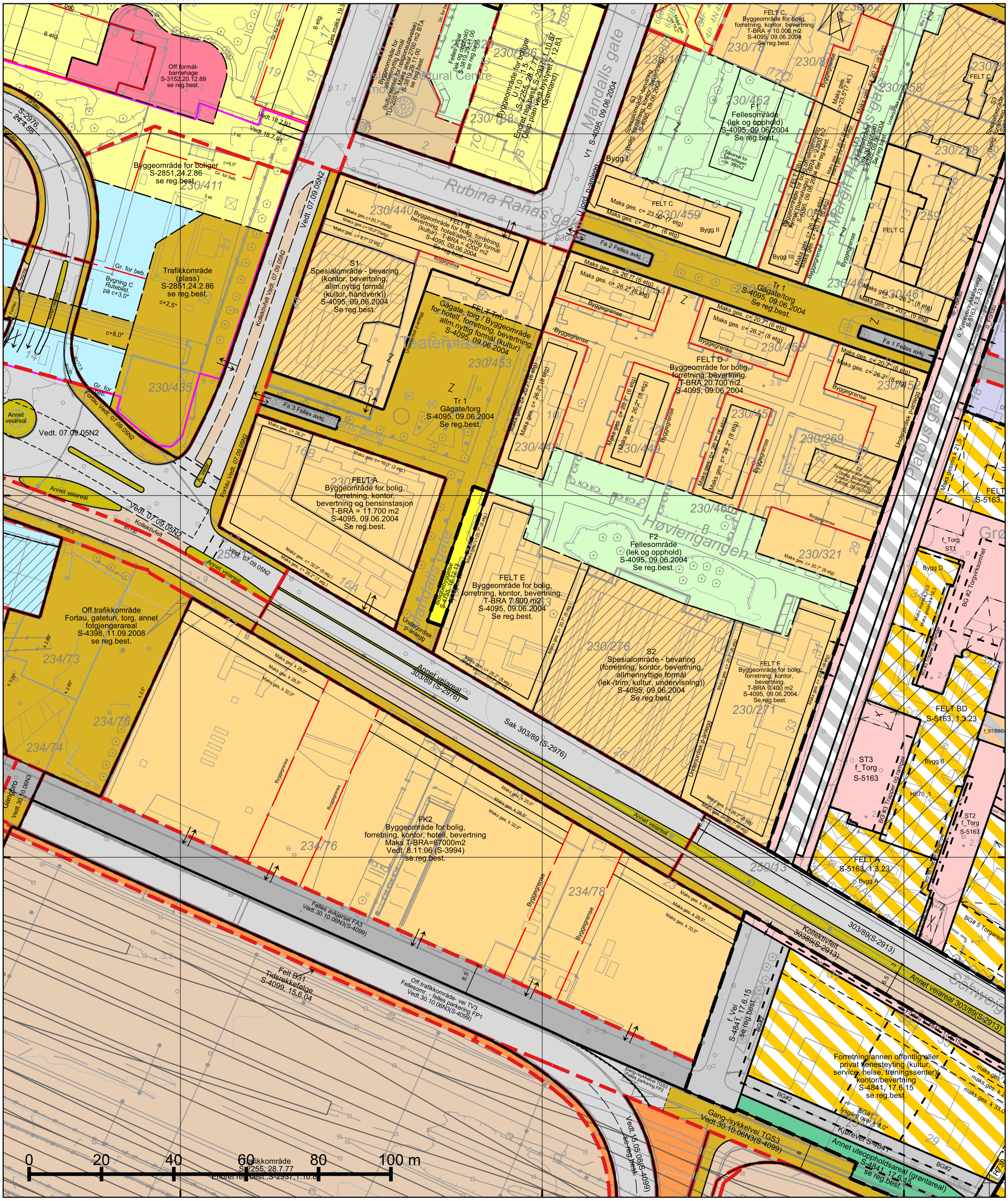
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 og 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 139741/ 86507666
Deres ref.: 42013/ 42013INFOLAND
Adresse: MANDALLS GATE 16
Kommentar:
Gnr/Bnr: 230/263

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.03.2025
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 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 139741/ 86507666

Deres ref.: 42013/ 42013INFOLAND

Adresse: MANDALLS GATE 16

Kommentar:

Gnr/Bnr: 230/263

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.03.2025
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 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 139741/ 86507666
Deres ref.: 42013/ 42013INFOLAND
Adresse: MANDALLS GATE 16
Kommentar:
Gnr/Bnr: 230/263

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

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 331 - Rutebilstasjon/terminal
- 333 - Område avsatt til jernbaneformål
- 622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1600 - Uteoppholdsareal
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer
- 2900 - Angitte anlegg/traseer kombinert med andre hovedformål

- 662 - Spesialområde bevaring kontor
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 668 - Spesialområde bevaring annet

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpBåndleggingSone
- RpBåndleggingGrense

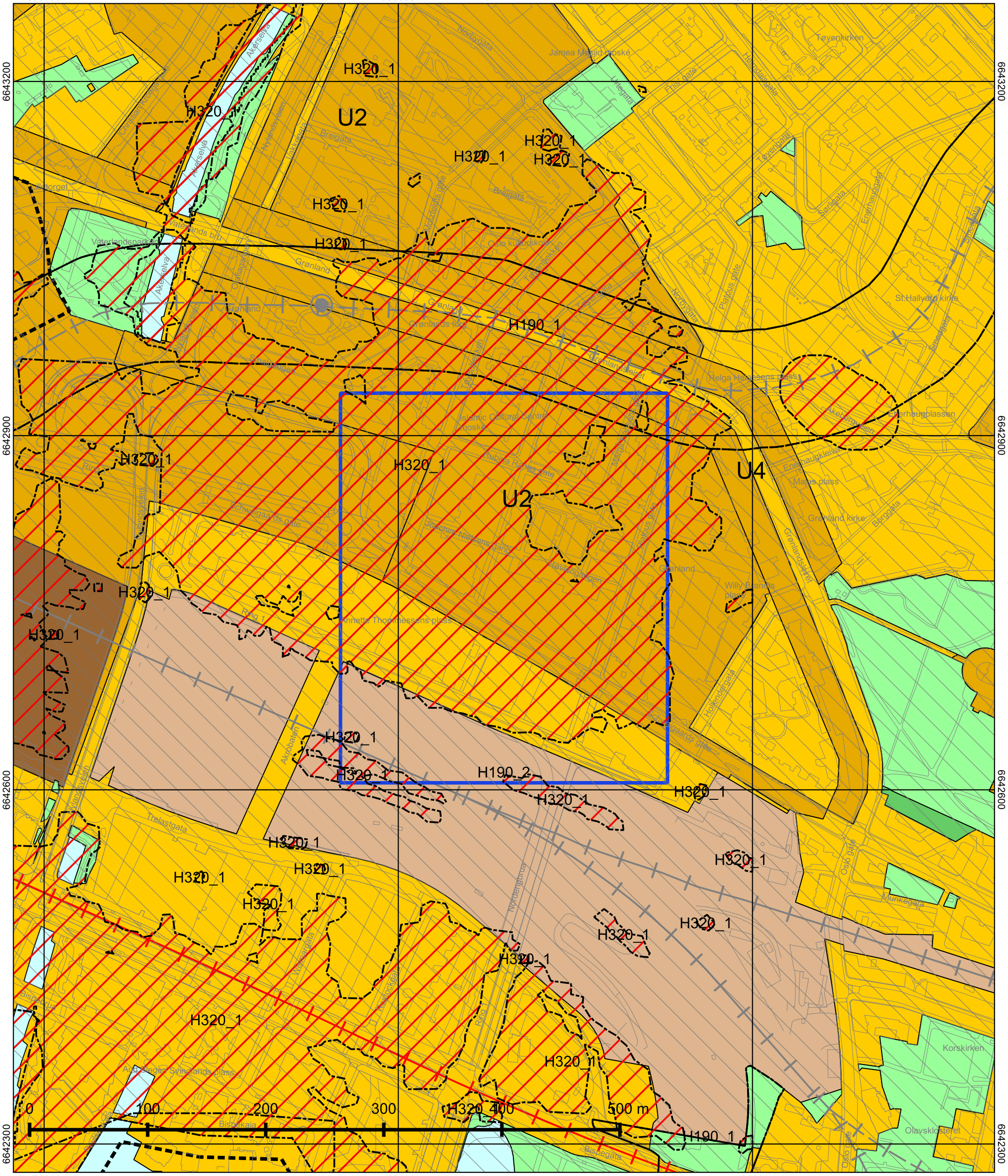
- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Feltinndeling
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Bygning som forutsettes revet
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 139741/86507666
Deres ref.: 42013/ 42013INFOLAND

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Skatteetaten

Dato
18.03.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 230 Bnr 263 Fnr 0 Snr 65

Eiendommens adresse:

Mandalls gate 16, 0190 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 456 431
Som sekundærbolig:	kr 5 825 724

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

OPI

Arcasa arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 OSLO
OSLO

Dato: 14 OKT. 2009

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200503300-115 Saksbeh: Britt Eikholt
Oppgis alltid ved henvendelse
Arkivkode: 531

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

FERDIGATTEST - SCHWEIGAARDS GATE 26 MED FLERE

. Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

Det må innsendes sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten for godkjennelse.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 4

Sigmund Omang
enhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

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



REV.	DATO	TEGN.	REVIDERINGEN GJELDER	KONT.
A	27.09.06	NM	GENERELL JUSTERING FOR SØKNAD OM ENDRING AV TILLATELSE, SE EGEN BESKRIVELSE	MR

TEGN.NR.: A 11.0 040 REV.: A

TRELASTKVARTALENE

TEGNINGSSTATUS: REVIDERT RAMMESØKNAD

NORD

BYGGHERRE:
Pecunia AS
Olav V`a gate 5
0110 OSLO
TLF. : 22019210 - FAX : 22019250
E-MAIL : pecunia@pecunia.no

TOTALENTREPRENØR:

ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C III
0459 OSLO
TLF.: 22 71 70 70 - FAX.: 22 71 70 80
E-MAIL: arcasa@arcasa.no

TEGNINGSNAVN/TITTEL:

PLAN TYPISK (4.-6.) ETASJE

PROSJ.NR:	DATO:	TEGN./KONTR.:	SKALA:
1265	30.09.05	MR/AOL	A1=1:200

TEGN.NR.: A 11.0 040 REV.: A

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 8 200**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 100/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.