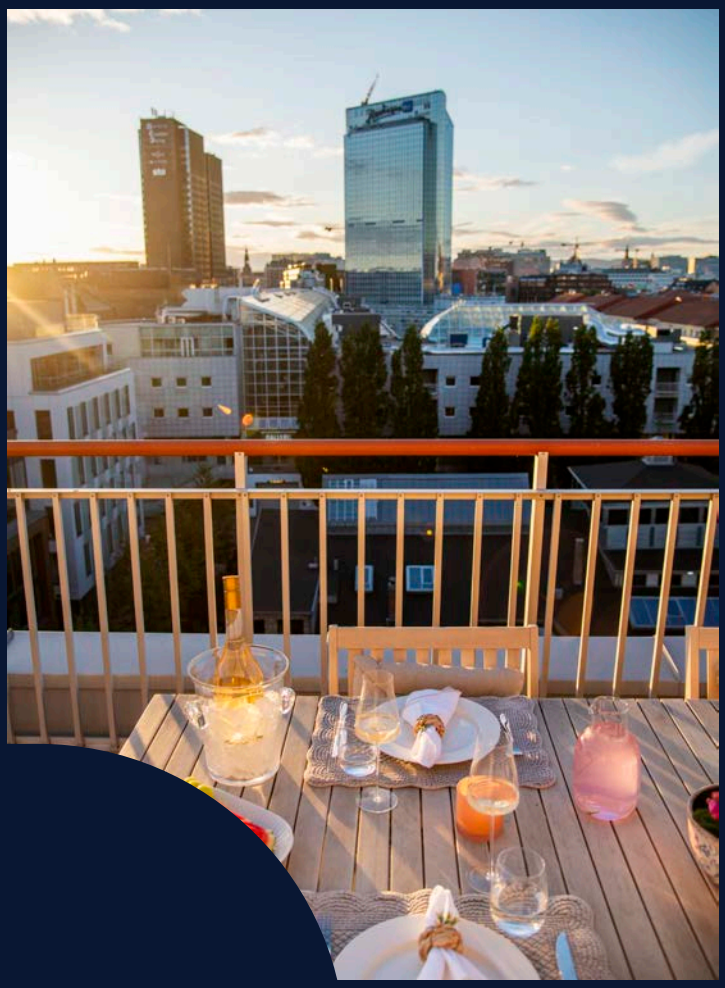






Velkommen til

Mandalls gate 10, 0190 Oslo

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Mandalls gate 10,
0190 Oslo

Smakfull og lys toppleilighet over 2 plan |Egen takterrasse på 25 m² |Garasjeplass med lader |Vv. & fyring inkl. |Heis

Velkommen til Mandalls gate 10
Leiligheten ligger meget fint plassert i byggets 7. og 8. etg. med heisadkomst helt fra garasjekjeller. Her kan du nyte din private oase med Oslos "skyline" som kulisse. Din egen takterrasse i 9. etg. bader i sol og du har 180 graders utsikt over byen. Hele 8. etg. er et stort åpent rom med mange muligheter og tidsriktig kjøkkeninnredning. I 7. etg. er det to gode soverom og et flislagt bad/wc.

Høydepunkter:
- Privat, solrik takterrasse på hele 25m²
- Åpen stue-/kjøkkenløsning med flott panorama
- Garasjeplass med lader i lukket anlegg
- Dobbel kjellerbod på 8m²

Her kan du nyte livet rundt Teaterplassen, samtidig som Bjørvika og Oslo sentrum ligger like ved. Dette er den perfekte basen for et aktivt og urbant liv.



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!

Cathrine Gundersen
eiendomsmegler
Tlf: 456 13 442
E-post: cathrine.gundersen@em1ostlandet.no



Olav Aune
eiendomsmegler
Tlf: 416 50 270
E-post: olav.aune@em1ostlandet.no



Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	7 950 000
Andel fellesgjeld	kr	178 892
Pris ink fellesgjeld	kr	8 128 892
Omkostninger	kr	204 835
Tot. Pris ink omk og andel fellesgjeld	kr	8 333 727
Felleskostnader pr. mnd.	kr	6 794

BRA Total/BRA-i	77/68 m²
Antall soverom	2
Eiendomstype	Selveierleilighet
Eierform	Eierseksjon
Tomtetype	Eiet
Byggeår	2006
Etasje	7 og 8
Energikarakter	B



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Mandalls gate 10, 0190 OSLO

Registerbetegnelse
Gnr. 230, bnr. 442, snr. 47, ideell andel 1/1 i Mandalls gate 10 Sameie med orgnr.: 990342334 i Oslo kommune.
Gnr. 530, bnr. 1, ideell andel 1/318 i Det Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie med orgnr.: 990 819 092

Etasje
Leiligheten strekker seg over 7. og 8. etasje + takterrasse i 9. etasje.

Adkomst
Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra EiendomsMegler 1.

Beliggenhet
Leiligheten har en meget sentral beliggenhet i Mandalls gate på Grønland, like ved bilfrie Teaterplassen. Her bor du i et levende og urbant nabolag med et variert utvalg av spisesteder, kaféer og møteplasser rett utenfor døren. Området kombinerer et fargerikt byliv og spennende kulturarenaer som Cafeteatret og Vega Scene. Fra toppleiligheten og takterrassen kan du samtidig nyte en åpen utsikt over byens tak og Oslos skyline.

For rekreasjon og friluftsliv er det en kort spasertur til både Botsparken og Klosterenga skulpturpark med grøntområder og skulpturer. På få minutter til fots når du også Bjørvika, Havnepromenaden og Sørenga sjøbad, som byr på helårsbading, badstuer og et rikt maritimt miljø langs fjorden. I hverdagen er servicetilbudet komplett; dagligvarehandelen ordnes enkelt med Meny og Kiwi i umiddelbar gangavstand, og på Grønland Basar finner du apotek og diverse spesialbutikker. Det er også kort gangavstand til treningssentre som Grip Gym og Fresh Fitness.

Kollektivtilbudet er blant byens aller beste. Det er kun en kort gåtur til Grønland T-banestasjon, hvor samtlige fem linjer gir rask adkomst til hele Oslo. Både bussterminalen, trikk i Bjørvika og Oslo Sentralstasjon ligger innenfor en ti minutters spasertur. Fra Oslo S går det lokaltog, regiontog og Flytoget, som tar deg til Oslo Lufthavn på under en halvtime. Beliggenheten gjør det enkelt å klare seg helt uten bil i hverdagen, samtidig som leiligheten har egen garasjeplass i bygget.

Barnehage/Skole/Fritid
Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Bebyggelsen

Eiendomstype
Selveierleilighet

Areal
BRA - i: 68 m²
BRA - e: 9 m²
BRA totalt: 77 m²
TBA: 25 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-e: 8 m² En kjellerbod.

7. etasje
BRA-i: 34 m² Entré/gang, to soverom og bad.

8. etasje
BRA-i: 33 m² Stue og kjøkken.

9. etasje
BRA-i: 1 m² Repo.
BRA-e: 1 m² Bod på terrasse.

TBA fordelt på etasje
9. etasje
25 m² Takterrasse

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS 3940:2023+AC:2024.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Standard for oppmåling er ikke knyttet til byggtekniske forskrifter. Rombenevnelse er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet, uten vurdering opp mot gjeldende krav i byggteknisk forskrift.

Antall soverom
2

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Antall bad
1

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 19.10.2026.

Bygning:
Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Støpt betongsåle- betong grunnmur. Yttervegger med bærende konstruksjoner i betong og stål. Fasader med STO puss og liggende kledning. Betongelementer i etasjeskiller. Etasjeskillet er utført som betongdekke og vurderes å være fra byggeår uten senere endringer.

Tak:
Yttetak er trolig papptekket, ikke besiktiget.

Vinduer:
Vinduer med 2 lags isolerglass fra byggeår. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass.

Dører:
Lyd og brann klassifisert entredør fra byggeår.

Trapper/adkomst:
Det er heis i bygget. Det er malt innvendig trapp fra byggeåret.

Balkong/terrasse:
Takterrasse - 25 m². Rekkverkshøyde- 1,2 meter. Bod på terrasse- 1 m². Utekran på terrasse.

VVS-installasjoner:
Det er avløpsrør av plast av hva som lot seg inspisere. Hovedsoil i gården og lufting over yttertak er ikke vurdert/besiktiget. Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør), besiktiget i rørskap i himling på bad med stoppekraner. Hovedstoppekran er lokalisert og funksjonstestet. Våtrommet har plastsluk og membran med dokumentert utførelse.

Ventilasjon:
Boligen fra 2006 har mekanisk avtrekksventilasjon. Kjøkkenet har mekanisk avtrekk med ventilatorvifte. Våtrommet er ventilert med mekanisk avtrekk.

Tekniske detaljer:
Radiator oppvarming fra felles varmesentral/fjernvarme anlegg. Varmekabler på bad.

Elektrisk anlegg:
Fordelingstavle med automatiske vippebrytere.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?
- Ja
EL tilsyn utført i 2026.
Ble det registrert avvik ved tilsynet?
- Ja
En stikkontakt måtte utbedres.
Er det manglende dokumentasjon på utbedring av avvik?
- Nei

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Sanitærutstyr | Ingen synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne. Våtrommet er utstyrt med vegghengt wc med innebygget sisterne, baderomsinnredning med servant og skuffer, dusjhjørne med innadslående dører samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er ikke etablert synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra den innebygde sisternen. Manglende mulighet for å oppdage lekkasjer innebærer at en eventuell lekkasje kan pågå skjult over tid og medføre fukt- og vannskader før den oppdages. Forholdet vurderes til tilstandsgrad 2.

- Membran, tettesjikt og sluk | Vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon. Våtrommet har plastsluk og membran med dokumentert utførelse. Membranen er innbygget i konstruksjonen, og hvordan den er anlagt kan ikke bekreftes uten inngrep. Overgangen mellom klemring/membran og avslutning ved dørterskel lar seg ikke avdekke ved visuell befaring. Tettesjiktet har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon, og tilstandsgrad settes til TG 2. Dersom membranen svikter, kan det føre til fuktinntrengning og skader i tilstøtende konstruksjoner, og det bør påregnes utskifting av tettesjiktet på sikt.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) | Badet er oppført som prefabrikkert våtromskabin, og er i henhold til gjeldende forskrift unntatt fra kravet om hulltaking fra tilstøtende rom. Det er derfor ikke utført hulltaking i tilstøtende konstruksjon. Badet er oppført som prefabrikkert våtromskabin, og er i henhold til gjeldende forskrift unntatt fra kravet om hulltaking fra tilstøtende rom. Det er derfor ikke utført hulltaking eller fuktmåling i tilliggende konstruksjon, og bygningsdelen er gitt tilstandsgrad TGIU (ikke undersøkt).

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske

løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Parkering

Det medfølger 1 stk. garasjeplass (ideell andel 1/318). Garasjeplasser ligger i De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie, forvaltet av OBF. Garasjeplassene omsettes som egne ideelle andeler (1/318) og følger seksjonen i dette tilfellet. Når garasjeplass selges sammen med leilighet i De nye Grønlandskvartalene gjelder ikke forkjøpsrett for plassen. Garasjeanlegget har innkjøring fra Platous gate og Rubina Ranas gate, og maksimal innkjøringshøyde er 210 cm. Portåpning skjer via fjernkontroll eller mobiltelefon. Det er etablert elbilladeanlegg administrert av PlugPay. For å ta i bruk lading må du aktivere din PlugPay-konto. Det er også et begrenset antall MC-plasser til utleie. Ved salg må kjøper fylle ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved erverv av fast eiendom.

Det er også beboerparkering i området. Med beboerparkering kan du parkere fritt i området rundt boligen. Eier må være registrert i Folkeregisteret og kommunen tar seg årlig betalt for parkering. Bensin/diesel/hybrid-biler må årlig betale kr 3.850, el-biler (helelektriske) kr 1.300, el-motorsykkel/el-moped kr 650 og motorsykkel/moped kr 1.925. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon og krav.

Standard

Entré:
Entréen i 7. etasje har lyd- og brannklassifisert entrédør og nyslipt eikeparkett på gulvet. Rommet gir plass til klesoppheng og oppbevaring, og en hvitmalt innvendig trapp leder opp til leilighetens oppholdsrom i 8. etasje.

Bad:
Badet i 7. etasje er oppført som baderomskabin med flislagte vegger og flislagt gulv med elektriske varmekabler. Rommet har platehimling med downlights og mekanisk avtrekk. Innredningen består av servant med skuffer, vegghengt wc med innebygget sisterne og dusjhjørne med innadslående dører. Det er etablert opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel.

Soverom:
Boligen har to gode soverom, begge i 7. etasje. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og annet ønsket møblement. Soverom 2 kan innredes etter ønske, som barnerom, gjesterom eller kontor.

Stue:
Stuen i 8. etasje har nyslipt eikeparkett, en målt takhøyde på 2,41 meter og oppvarming via radiatorer tilknyttet fjernvarme. Store vindusflater gir rikelig med dagslys og utsikt mot byen. Rommet har god plass til både sofagruppe og spisebord i åpen forbindelse med kjøkkenet, og trappen leder videre opp til 9. etasje.

Kjøkken:
Kjøkkenet er plassert i åpen løsning med stuen og har innredning med malte grønne fronter og laminat benkeplate. Arbeidssonen er utstyrt med nedfelt kum, induksjonstopp, ventilatorvifte med mekanisk avtrekk, integrert komfyr der varmluftsfunksjonen er defekt, oppvaskmaskin samt kjøl/frys.

Takterrasse:
Fra reposet i 9. etasje er det direkte utgang til en privat takterrasse på 25 m² med rekkverkshøyde på 1,2 meter og utekran. Terrassen har tregulv og utsikt over byen med plass til flere sittegrupper. I tilknytning til takterrassen finnes en praktisk utebod på 1 m².

Overflater:
Gulv: Eikeparkett (slipt i 2025), teppe på et soverom samt flislagt gulv på bad.
Vegger: Glatte malte flater samt fliser på bad.
Himling: Malte flater samt platehimling med downlights på bad.

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

For ytterligere opplysninger om standard, se vedlagte tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema.

Innhold
Leiligheten går over to plan og består av følgende rom:
7. etasje: entré, to soverom, bad
8. etasje: stue, kjøkken

I 9. etasje er det en takterrasse på 25 m² med adkomst fra repo. Rekkverkshøyden er målt til 1,2 meter, og det er utekran på terrassen. Tilknyttet terrassen er det en bod på 1 m². Leiligheten disponerer i tillegg en kjellerbod på 8 m² samt en garasjeplass med elbillader i bygget. Eksternt bruksareal (BRA-e) utgjør totalt 9 m².

For god ordens skyld nevner vi at Bygningssakkyndig opplyser at 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 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."

Byggeår
Ca. 2006 iht. Oslo kommune.

Tomteforhold
Tomtetype
Eiet

Tomteareal
Tomtestørrelse 522 m²

Beskrivelse av tomten
Felles eiet tomt for sameiet. Opparbeidede fellesarealer med beplantning, trær, sittegrupper, lekeplass og hellelagte/asfalterte internveier i skjermet gårdsrom. Sameiets tomt er fellesareal, dersom det ikke er gjort nærmere avtaler om bruk av tomten i vedtekter og seksjoneringsdokumenter. Sameiet deler gårdsrom og utenomhusarealer i Grønlandskvartalene som forvaltes gjennom De Nye Grønlandskvartalene Vel / DnG Drift.

Økonomi
Pris
Prisantydning Kr 7 950 000,-
Andel fellesgjeld Kr 178 892,-
Omkostninger Kr 204 835,-
Totalpris inkl. omk. Kr 8 333 727,-

Kjøpsomkostninger
Kr 7 950 000 Prisantydning
Kr 178 892 Andel av fellesgjeld
Kr 8 128 892 Pris inkl fellesgjeld (Dokumentavgiftsgrunnlag kr 8 128 000)

Omkostninger:
Kr 203 200 Dokumentavgift til staten, 2,5%
Kr 545 Tinglysing av skjøte (leiligheten)
Kr 545 Tinglysing av skjøte (garasjeplass)
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)
Kr 204 835 Sum omkostninger

Kr 12 500 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 217 335 Sum omkostninger inkl boligkjøperforsikring

Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøper til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

Andel felleskostnader
Kr 6 794,- per måned.

Felleskostnader inkluderer
Felleskostnadene inkluderer renter og avdrag tilknyttet sameiets gjeld, bygningsforsikring, utvendig vedlikehold, styrehonorar, forretningsførsel, revisjonshonorar, fjernvarme (a-konto), kabel-tv/internett (Telia), kommunale avgifter, vaktmestertjenester, renhold og felles strøm.

Felleskostnadene fordeler seg som følger:
Felleskostnader: kr 3 808,29
Kapitalkostnader lån 1 (lånenr. 98208411055): kr 991,29
Kapitalkostnader lån 1 (lånenr. 98208411055): kr 178,72
Fjernvarme: kr 783,-
Kabel-tv/internett: kr 408,-
* Garasjeplass stipulert pr. mnd.: kr. 625,-

* Felleskostnader for garasjeplassen faktureres halvårlig fra OBF, og var per juli 2026 på kr 3 752.

Fjernvarme og varmtvann (tappevann og radiatorer) måles individuelt av Brunata basert på trådløse målere. Beløpet på kr 783,- pr. måned innbetales a-konto via felleskostnadene og

avregnes mot faktisk forbruk.

Styret informerer om at det ikke er behandlet et budsjett for 2027 enda, og at det ikke er planlagt noen økning i felleskostnader ut over økning av KPI.

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

I sameier må det påregnes fremtidige kostnader til reparasjoner og vedlikehold av større art, for eksempel maling av fasade, utskifting av vinduer, rør el. eller andre vedlikeholdsarbeider på bygningen. Dette vil fordeles på eierseksjonene. Det foreligger ingen konkrete planer for dette på salgstidspunktet, men reparasjoner og større arbeider kan ikke forventes dekkes inn via sameiets egenkapital alene.

Eier må selv dekke kostnader forbundet med eget strømforbruk, forsikring av innbo og løsøre samt andre kostnader som ikke dekkes av felleskostnadene.

Fellesgjeld
Andel fellesgjeld Kr: 178 892
Andel fellesgjeld pr. dato: 13.10.2026

Lånebetingelser fellesgjeld:
Sameiet har følgende lån:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208411055
Type: Annuitetslån, 12 terminer per år
Restsaldo pr. 13.10.2026: kr 7 163 703,51
Andel av saldo: kr 178 892,33
Innfrielsesdato: 30.01.2055
Type Rente: Flytende rente
Rente: 6,90 %
Merknad: Lån til rehabilitering av sameiets fasader, balkonger og tak

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja. Nedbetaling kan skje to ganger pr. år, per 30.04 og 30.10.

Sikringsordning fellesgjeld
Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk. De øvrige seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31, begrenset oppad til to ganger folketrygdens grunnbeløp (2G).

Andel Fellesformue
Kr 28 814 datert 31.12.2025.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter og eiendomsskatt faktureres til sameiet.

Eiendomsskatt
I kommunen som eiendommen ligger, er det innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom. Eiendomsskatten utgjør 1.7 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2026 er på inntil 4.9 millioner kroner. Se kommunens nettsider for mer informasjon.

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 1 649 257 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 6 597 026 for år 2024

Informasjon om formuesverdien hentes digitalt fra Skatteetaten. Det foreligger derfor ingen skriftlig dokumentasjon på formuesverdien.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Verdien av primærbolig settes til 25 % av en beregnet omsetningsverdi. Hvis skatteyter krever det, skal verdien settes ned til 25 % av eiendommens dokumenterte omsetningsverdi. Prosentandelen skal likevel være 70 for den delen av den beregnede eller dokumenterte omsetningsverdien som overstiger kr 14 000 000.

For nærmere info, se www.skatteetaten.no

Polisenummer
82037126

Forsikringsselskap
Gjensidige Forsikring ASA

Eiendommen

Eierform
Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest for oppføring av blokk/bygård/terrassehus den 26.02.2010. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente byggetegninger datert 13.03.2007. Det gjøres oppmerksom på at de godkjente tegningene ikke har rombetegnelser, men rommene er vurdert til å samsvare med dagens bruk.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene, ta kontakt med kommunen. Den privat vei som eiendommen er tilknyttet vedlikeholdes av brukerne.

Reguleringsplan
Eiendommen er regulert til boligformål. Gjeldende plan er reguleringsplan S-4095 (Stiklestadkvartalet Schweigaards gate 26 m.fl. Byggeområde for bolig, forretning, bevertning, bensinstasjon m.m.), vedtatt 09.06.2004. Eiendommen inngår i Felt D, som er regulert til byggeområde for bolig, forretning og bevertning.

I henhold til reguleringsbestemmelsene for S-4095 inngår felt D i felles lek- og oppholdsareal f2 nord for Trelastlageret (felles for felt D, E, F og S2), og adkomst til parkeringskjeller skjer via felles avkjørsel Fa1, Fa2 og Fa3 (§ 8.2 og § 8.4). Planområdet ligger for øvrig innenfor konsesjonsområde for fjernvarme (§ 10).

Bystyret vedtok den 23.09.2015 kommuneplanen "Kommuneplan 2015–2030: Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn". Plan-ID er Kommuneplan 2015-2030. Arealbruken er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg, eksisterende. Reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanen gjelder foran kommuneplanen ved motstrid; reguleringsplan S-4095 er vedtatt 09.06.2004 og gjelder dermed foran kommuneplanen der det er motstrid.

Eiendommen omfattes også av Kommunedelplan for torg og møteplasser (KDP-17), vedtatt 22.04.2009.

Eiendommen berøres av følgende hensynssone:
- Hensynssone H320_1: Stormflo

Kommunen har plikt til å informere om kjente naturfarer. På NVEs aktsomhetskart er området der eiendommen ligger, markert med aktsomhet, det vil si potensiell risiko for flom. Flom i vassdrag kan føre til oversvømmelser, at løsmasser fraktes over store områder og til flomskred i bratte områder. Etablerte sikringstiltak som for eksempel terrengtiltak, dreneringsgrøfter, flomverk og skredvoll kan redusere sannsynligheten for fare. Det kan være forbud mot tiltak og arbeider langs vann og vassdrag, og av arealplanen fremkommer byggegrenser. Kartene garanterer ikke at potensielle skred og ras ikke kan nå lengre ut enn til de angitte faresonene. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) har utarbeidet egne retningslinjer for skredfare knyttet til vassdrag. Se www.nve.no for mer informasjon.

Beregnet gjentaksintervall for flom er registrert som nesten aldri.

Kommunen har plikt til å informere om kjente naturfarer. Området der eiendommen ligger, er markert med særlig høy aktsomhet for radon.

Radon er et radioaktivt grunnstoff og finnes i byggegrunnen, særlig i grunn med alunskifer og visse typer granitt. Lokale grunnforhold er derfor avgjørende for mengden radon som kan trenge inn i en bygning. Opphold i rom med høye radonkonsentrasjoner over lengre tid gir økt risiko for alvorlig sykdom. Du finner mer informasjon på hjemmesidene til Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) og Norges geologiske undersøkelse (NGU), www.dsa.no og www.ngu.no.

Ifølge områdeanalysen er eiendommen registrert med påvirkningsgrad akseptabel forurensning for forurenset grunn.

Pågående plansaker i området:
- Saksnr: 202103235. Saken gjelder: Schweigaards gate 10 med flere (Galleri Oslo). Det pågår planarbeid for utvikling av Galleri Oslo i Schweigaards gate 4–14. Planene omfatter blant annet ombygging eller delvis riving av eksisterende bebyggelse, etablering av nye boliger, næringsarealer og byrom, samt gjenåpning av Akerselva.
- Saksnr: 201510215. Saken gjelder: Jernbanetorget 1. Detaljregulering - Nye Oslo S - ny stasjon m.m. (Stasjonsalléen, Fjordporten hotell, "Krystallen"). Det foreligger et planforslag for omfattende utvikling av Oslo S (Jernbanetorget 1). Planene omfatter blant annet modernisering og utvidelse av stasjonens publikumsarealer, etablering av nye handels- og serveringstilbud, oppgradering av omkringliggende byrom samt oppføring av et nytt høyhus med kontorarbeidsplasser og offentlig tilgjengelig takterrasse. Formålet er å skape et mer attraktivt og effektivt kollektivknutepunkt. Planforslaget har vært på offentlig ettersyn, men endelig utforming og gjennomføring er ikke avklart.

Området der eiendommen ligger, er stadig under endring og utvikling. Vi anbefaler derfor alle interessenter og budgivere om å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Radonmåling
Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med fare, dvs. fare for radon. Radon er et radioaktivt grunnstoff og finnes i byggegrunnen, særlig i grunn med alunskifer og visse typer granitt. Lokale grunnforhold er derfor avgjørende for mengden radon som kan trenge inn i en bygning. Opphold i rom med høye radonkonsentrasjoner over lengre tid gir økt risiko for alvorlig sykdom. Du finner mer informasjon på hjemmesidene til Statens strålevern og Norges geologiske undersøkelse, www.stralevernet.no og www.ngu.no.

Heftelser
Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

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: 442
Erklæringen regulerer rettigheter og forpliktelser mellom berørte eiendommer i kvartalet. For gnr. 230 bnr. 442 etableres blant annet bruksrett til felles underjordisk garasjeanlegg og boder på gnr. 530 bnr. 1 (fordelt med 23 biloppstillingsplasser, 47 boder à 5 m² og 32 boder à 3 m²), bruksrett til felles gårdsrom innenfor felt D samt fellesareal for lek og opphold på felt F2. Eiendommen har rett til balkonger over nabogrunn mot vest (gnr. 230 bnr. 275), rett til nødvendig adkomst på nabogrunn for reparasjon og vedlikehold, samt felles stikkledninger for vann og avløp over tilgrensende eiendommer med felles drifts- og vedlikeholdsansvar. Erklæringen kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

2006/303186-1/200 27.06.2006 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 47
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 67/2943
Seksjoneringen deler eiendommen (Mandalls gate 10) inn i 53 eierseksjoner (4 næringsseksjoner

og 49 boligseksjoner).

2007/360446-9/200 30.04.2007 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 321, 449, 450, 451, 452
Bestemmelse om vannledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Erklæringen gir rettighetshaverne rett til å koble seg til felles stikkledninger for vann fra blant annet gnr. 230 bnr. 442. Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for drift og vedlikehold av ledningsnettet. Erklæringen kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/ Plan- og bygningsetaten. Erklæringen fastslår at det underjordiske garasjeanlegget på gnr. 530 bnr. 1 er til felles bruk for flere eiendommer, herunder gnr. 230 bnr. 442 som har bruksrett til 23 parkeringsplasser. Bestemmelsen kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten. Erklæringen regulerer bruksrett til boder på gnr. 530 bnr. 1, hvor gnr. 230 bnr. 442 har bruksrett til 32 boder à 3 m² og 47 boder à 5 m². Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten. Erklæringen etablerer rett til felles bruk av fellesområde for lek og opphold (felt F2 i reguleringsplan S-4095) på gnr. 230 bnr. 456 for blant annet gnr. 230 bnr. 442. Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten. Erklæringen fastsetter at uteoppholdsarealet på gnr. 230 bnr. 455 skal være til felles bruk for beboerne på gnr. 230 bnr. 442 sammen med andre tilgrensende eiendommer. Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

2007/669386-6/200 23.08.2007 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 459
Bestemmelse om felles stikkledninger fra Oslo kommune v/Plan og bygningsetaten
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Erklæringen gir gnr. 230 bnr. 459 rett til å knytte seg til felles stikkledninger for vann fra blant annet gnr. 230 bnr. 442. Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for ledningenes drift og vedlikehold. Bestemmelsen kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

Heftelser på garasjeeiendom (gbnr. 530/1):

2005/87265-2/105 16.12.2005 BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE
Bestemmelse om gjerde. Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m. Med flere bestemmelser
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 530. BNR: 3
Mot nåværende og fremtidige parker, friareal, turareal og lignende ubebygget kommunal eiendom påhviler gjerdeholdet Kjøper alene. Dersom dette ikke blir overholdt av Kjøper, kan Oslo kommune sørge for arbeidet på Kjøpers regning. Gjerdeplikten er evigvarende. Oslo kommune har rett til å legge og ha liggende ledninger, kummer og lignende i eller over den ubebygde del av Eiendommene. Slike anlegg skal legges slik at de er til minst mulig sjenanse for grunneier. Oslo kommune har rett til adkomst til sine anlegg for vedlikehold av disse, herunder også utskiftning.

2006/251867-1/200 29.05.2006 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: Elvia AS
Org. nr.: 980 489 698
Nettstasjon nr. 269.
Med flere bestemmelser
Elvia AS har rett til plassering av fordelingstransformator med tilhørende apparater og kabelanlegg på eiendommen. Dette gjelder også da rett til drift, vedlikehold og fornyelse. Det

skal ikke foretas bygningsmessige endringer som er til hinder for adkomst til nettstasjon eller kabler.

2008/453996-200 05.06.2008 EKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om rettigheter og plikter overfor Samferdselsetaten, Oslo kommune, i forbindelse med utbygging av garasjekjeller. Gjelder under offentlig trafikkområde, Prosjekt S-4095 i reguleringsplan. DNG er ansvarlig for å utbedre eventuelle fremtidige setninger i gategrunnen som er forårsaket av enten atkomstveien eller parkeringsanlegget under gågata/torget og eventuelle skader på ledningsnettet (sluk/sandfang og vann- og drensledninger).

2008/703113-200 01.09.2008 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om adkomstrett, fellesareal, parkeringsplasser, boder og vedlikehold.
Denne servitutten har en rekke bestemmelser om fordeling av bruksrett til kjørbar vei, bruk av fellesarealer, biloppstillingsplasser, boder og generell vedlikehold av dette.

Ved utforming av denne salgsoppgaven er AI brukt til å lese grunnbok og servitutter samt generere tekstforslag.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Legalpant
Sameierne er solidarisk ansvarlig for sameiets økonomi. Andre seksjonseierne har lovbestemt panterett (utinglyst pant) i seksjonen for krav mot eieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan, opphør av avdragsfri periode, investeringer, vedlikehold, rehabilitering, inngåelse av nye tjenesteavtaler og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

TV/Internett/Bredbånd
Kabel-tv/internett er inkludert i felleskostnadene med kr 408,- pr. måned gjennom felles avtale i sameiet. Ifølge styret er det kollektivavtale med Telia, hvor du kan velge mellom TV/internett, eller bare internett (høyere hastighet).

Sameiet
Sameie
Mandalls gate 10 Sameie

Om sameiet
Mandalls Gate 10 Sameie er et kombinert eierseksjonssameie bestående av 53 seksjoner (49 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner), opprettet ved tinglyst seksjonering 27.06.2006 på eiendommen gnr. 230, bnr. 442 i Oslo kommune (bydel Gamle Oslo). Forretningsførsel utføres av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Sameiet er en del av De nye Grønlandskvartalene, og har rett og plikt til medlemskap i De Nye Grønlandskvartalene Vel. Digital kommunikasjon og informasjon til beboere formidles via Vibbo.

I 2025 gjennomførte sameiet en omfattende rehabilitering av bygningsmassen (utført medio februar-oktober 2025). Arbeidene omfattet blant annet:
- Nytt tak i henhold til TEK17 med nytt belegg, trykkfast isolasjon og dampsperrer.
- Rens, reparasjon og oppmaling av pussfasader, samt utskifting og maling av råtebefengt trepanel.
- Maling av vinduer og utskifting av defekte ventiler.
- Etablering av ny membran på balkonger i tråd med gjeldende bygningsmessige krav, oppmaling av balkongrekkverk og oppussing av beslag.
- Oppgradering og utvidelse av sluk og nødsluk for bedret vannhåndtering.
Arbeidene ble finansiert gjennom låneopptak i OBOS-banken.

Bygget er utstyrt med heis (serviceavtale med KONE AS), callinganlegg/porttelefon, brikkelesersystem for adgangskontroll levert via Oslo Låsservice AS / Access, bevegelsesbasert lysstyringsanlegg og felles automatisk brannvarslingsanlegg (installert 2024 i fellesarealer og alle seksjoner). Det foretas årlig kontroll av røykventilasjon (Assemblin) og brannslanger/nødlys (NOHA AS). Trappevask og renhold av fellesarealer utføres av Bakken Renhold AS, inkludert hovedrengjøring og boning av gulv to ganger i året. Sameiet disponerer boder i kjelleranlegg og utvendig sykkelstativ.

I henhold til sameiets vedtekter og husordensregler gjelder blant annet følgende bestemmelser for bruk av eiendommen:
- Grilling: Det er ikke tillatt med kullgrill eller engangsgrill på balkong eller i fellesareal. Gass- og elektrisk grill er tillatt.
- Fasade og eksteriør: Balkongvegger og rekkverk må kun males i godkjent farge. Markiser, utvendige persienner, flaggstenger og skilt krever styrets godkjenning. Parabolantenne er ikke tillatt.
- Bygningsmessige arbeider: Seksjonseier har ikke rett til å utføre arbeider som berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg eller utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/ årsmøtet (bl.a. antenner, varmepumper, sol-/vindavskjerming, innglassing, fast belegg/fliser på balkong/terrasse).
- Ventilasjon: Det er forbudt å installere motoriserte vifter på felles luftekanal, og kjøkkenventilator må ikke kobles direkte til felles avtrekkskanal. Kun avtrekksventil, ikke-motorisert vifte eller kullfilter er tillatt.
- Fellesarealer og rømningsveier: Ganger, trappeoppganger og kjellerganger skal holdes fri for gjenstander som sykler, barnevogner og sko. Bruk av åpen flamme i boder og kjeller er forbudt.
- Ro og orden: Bruk av musikkinstrumenter og høylytt underholdning er ikke tillatt før kl. 08:00 og etter kl. 22:00. Støyende oppussingsarbeid som boring og banking er ikke tillatt før kl. 08:00 og etter kl. 21:00 (musikkøving ikke etter kl. 20:00).

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne i samsvar med lov og vedtekter. Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet.

GARASJESAMEIET:
De nye Grønlandskvartalene Garasjesameie er etablert for å ta seg av drift, vedlikehold og andre fellesanliggender for garasjeanlegget under byggene i De nye Grønlandskvartalene. Den enkelte andelseier blir ikke medlem av Garasjesameiet, men utøver sin eierrådighet ved ugjenkallelig fullmakt til årsmøtet/generalforsamlingen i det eierseksjonssameie/borettslag andelseieren har sin bolig. Garasjesameiets forretningsfører er OBF, og garasjen er forsikret i Protector Forsikring ASA, med polisenummer 3824984.

Ved salg av garasjeplass selges en ideell andel av garasjesameiet tilsvarende eierbrøk. Det er 318 garasjeplasser, og en garasjeplass utgjør således 1/318. Juridiske eiere kan eie opptil 3

garasjeplasser. Garasjen rengjøres en til tre ganger i året. Bilene må da flyttes. Kjøretøy som ikke er flyttet VIL kunne bli tauet bort for eiers kostnad og risiko.

Beboere tilknyttet De nye Grønlandskvartalene har forkjøpsrett ved overdragelser, så fremt parkeringsplassen ikke følger leiligheten, jf vedtektenes § 6.1. Ved salg må kjøper fylle ut erklæring om konsesjonsfrihet ved erverv av fast eiendom, skjema LDIR-360 B.

Organisasjonsnummer
990342334

Eierbrøk
67/2943

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styrets godkjennelse, kun eierskiftemelding.

Vedtekter/husordensregler
Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Det er tillatt å holde husdyr som hund og katt i leilighetene. Forutsetningen er at dyrene skjøttes på en forsvarlig måte slik at de ikke er til sjenanse for øvrige sameiere. Ved klager avgjør styret om husdyrholdet må opphøre. Husdyr må ikke etterlates alene i leiligheten dersom det kan medføre sjenanse for andre. Dyr må holdes i bånd på boligselskapets eiendom, og eier må påse at dyret ikke gjør fra seg på fellesarealene (eventuell forurensning må fjernes umiddelbart). Grøntanlegget skal ikke benyttes som luftegård for hunder og katter. Eier forplikter seg til å erstatte eventuelle skader dyret måtte påføre eiendommen.

Regnskap/budsjett
Sameiets driftsregnskap for 2025 viser driftsinntekter på kr 2 107 783,-, driftskostnader på kr 8 250 427,- og et årsresultat på kr -6 082 501,-. Underskuddet ble på årsmøtet i 2026 besluttet dekket av egenkapital og låneopptak. Det negative driftsresultatet skyldes at utgifter til større bygningsmessig rehabilitering på kr 6 384 078,- ble kostnadsført i driftsregnskapet.

Budsjettet for 2026 opererer med driftsinntekter på kr 2 771 167,-, driftskostnader på kr 2 129 684,-, finanskostnader på kr 537 000,- og et budsjettert overskudd på kr 104 483,-.

Det ble i 2025 tatt opp et lån på kr 8 000 000,- i OBOS-banken til finansiering av totalrehabiliteringen av fasader, balkonger og tak. Lånekostnadene betjenes via økte felleskostnader fra 01.01.2026.

Energi
Oppvarming
Fjernvarme og elektrisitet. Radiatorer tilknyttet felles varmesentral/fjernvarmeanlegg, samt elektriske varmekabler på bad.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Strømforbruk
Boligen er tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget som trer i kraft fra 1. oktober 2025.
Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte.
Bindingstid:
Gjelder ut 2026 dersom avtalen er inngått mellom 1. oktober 2025 og 31. desember 2026.
Ved avtaleinngåelse fra 2027 og videre gjelder bindingstiden ut kalenderåret fra bestillingstidspunktet.
Ny eier må være innforstått med at boligen har en aktiv Norgespris-avtale, og at denne videreføres i henhold til gjeldende vilkår.

Energikarakter
B.

Energiklasse
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd B (standardboliger ligger vanligvis i området C-F). Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Utleie
Adgang til utleie
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensingene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger.

Sameiet har ingen begrensninger i forhold til utleie. Dog må styret varsles. Styret skal underrettes skriftlig om alle leieforhold med leietakers navn og kontaktinformasjon, og eier plikter å registrere leietakere på Vibbo. Det skal betales et gebyr ved bortleie til dekning av kostnader forbundet med endring av navneskilt mv.

Takst og tilstand
Bygningssakkyndig
Thorvald C. Wahl
wahl@g15.no
901 77 776

Type takst
Tilstandsrapport. Befaringsdato 13.10.2026

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig

innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: André Berge
Beskrivelse av arbeidet: Elektriker byttet lampe over vasken.
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
Ja.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
Ja.
Litt lekkasje fra den ene ringen på én radiator.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Holter VVS
Beskrivelse av arbeidet: Bytte av den ene pakningen rundt ringen på siden av radiatoren.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: André Berge
Beskrivelse av arbeidet: Fornye alle stikkontakter, og bytte av brytere.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja.
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
Ja.
Varmluft funksjon på ovn defekt
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Er det bestilt Norgespris på strøm?
Ja.
Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Eier

Eier
Benedicte Dyvi Knudtzon

Vilkår og bestemmelser

Budgivning
Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver - også en med lavere bud - anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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 eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til meglerforetakets klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker tinglysing av skjøtet med overføring av hjemmel til seg, må det tas forbehold om dette i bud. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen frem til betaling skjer, selv om deler av kjøpesummen er gjort opp til rett tid.

Hvitvaskingsregler
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at alle inn-og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

Personopplysningsloven
Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysing vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 19.10.2026
- Selgers egenerklæring datert 15.10.2026
- Energiattest datert 15.10.2026
- Info fra forretningsfører
- Reguleringskart
- Byggetegninger
- Ferdigattest

Diverse

Diverse

Noe tekst, bildetekst og sammenstilling av informasjon i dette oppdraget er laget ved hjelp av AI, og kvalitetssikret av ansvarlig megler.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har befart boder og annet fellesareal.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis kjøper oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri og kr 12 500.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandlingsselskapet er Crawford & Company

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

Søderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: https://www.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på https://eiendom.soderbergpartners.no/

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6 856 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for seksjonert eiendom/aksjebolig. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Overtakelse

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Visning

Visningsinformasjon

Velkommen til hyggelig visning!
Alle våre visninger har påmelding. På denne måten sikrer vi at megler har god oversikt og tid til å imøtekomme alle interessenter. Meld deg på visning ved å trykke på lenken visningspåmelding. Passer ikke tidspunktet, ta kontakt med megler og avtal tid for privatvisning.

Meglers vederlag og utlegg

Meglers vederlag (betales av selger)

Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:

Provisjon 0,90 %
Tilstandsrapport fra kr 14 000
Kommunale opplysninger og kart fra kr 4 500
Opplysninger fra forretningsfører fra kr 5 000
Oppslag grunnbok kr 612
Servitutter per stk. kr 260
Foto kr 5 000
Oppgjørshonorar kr 9 900
Registersøk/screening kr 1950
Tilretteleggingsgebyr kr 19 900
Markedspakke kr 22 900
Honorar for visning/overtakelse kr 3 500
Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545
Hjemmelserklæring - Statens Kartverk kr 545
Samlede utlegg er estimert til ca. kr 22 105
Total kostnad ved salg til prisantydning er estimert til kr 150 167, og inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.
Avtalte vederlag, satser og utlegg vil variere avhengig av eiendommen og omsetningstiden. Dersom eiendommen ikke blir solgt, oppdraget sies opp eller utløper uten at handel er kommet i stand, har megler krav et rimelig vederlag på inntil kr 25 000, i tillegg til avtalte faste vederlag for bl. annet utført arbeid og markedsføring samt dekning av påløpte utlegg.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger og forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med kjøp av ny bolig
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll og tilbyr partene bredbånd/internett og TV-strømmepakker, brann- og innbruddsalarm, strømabonnement og flyttetjenester
- Fotograf Image Day
- Stylist

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har tilknytning til SpareBank 1 Østlandet AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Østlandet AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Finansiering

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Megler

Oppdragsansvarlig

Cathrine Gundersen
eiendomsmegler
cathrine.gundersen@em1ostlandet.no
Tlf: 456 13 442

Ansvarlig megler

Olav Aune
prosjektmegler
olav.aune@em1ostlandet.no
Tlf: 416 50 270

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

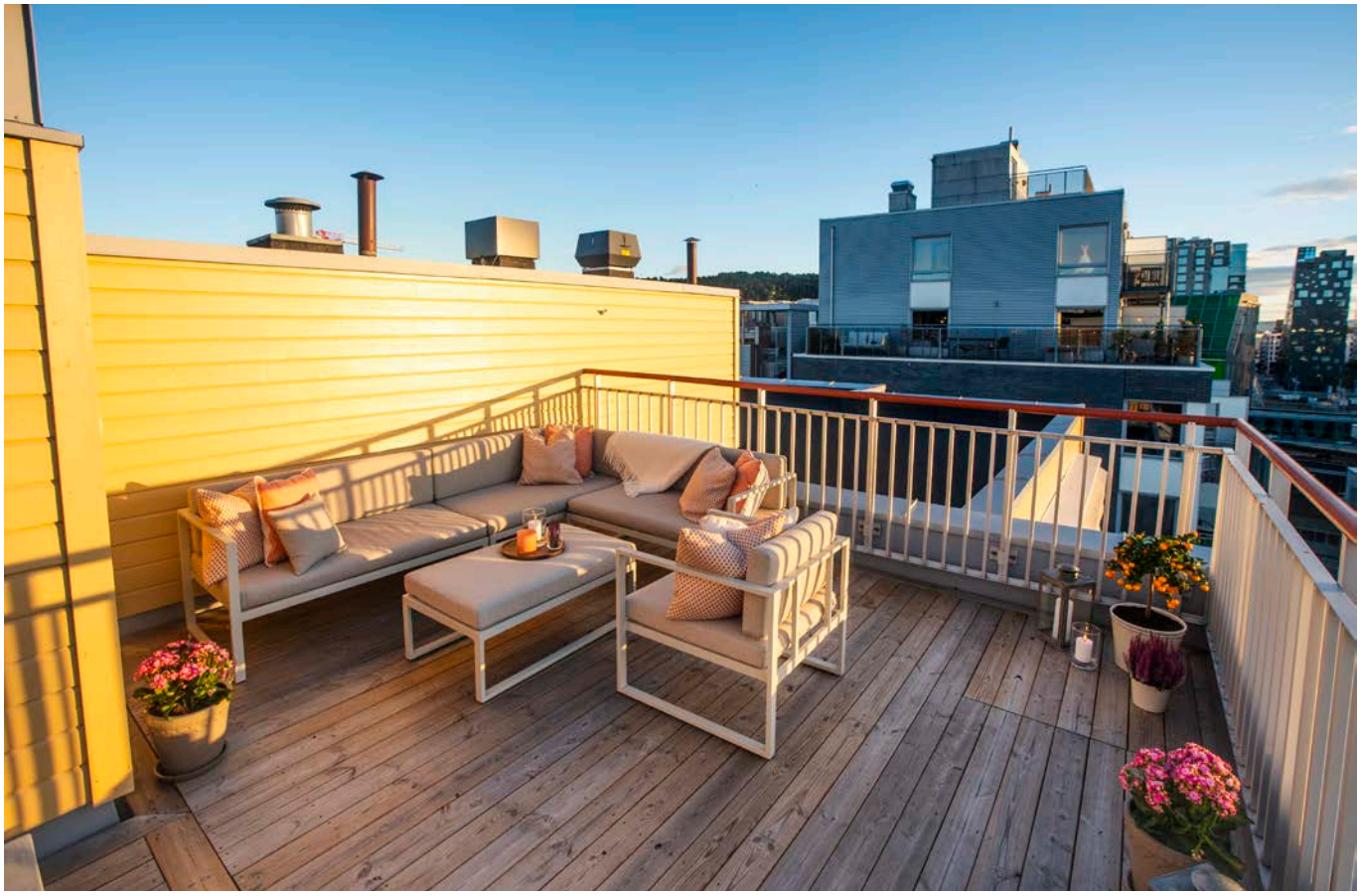
Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

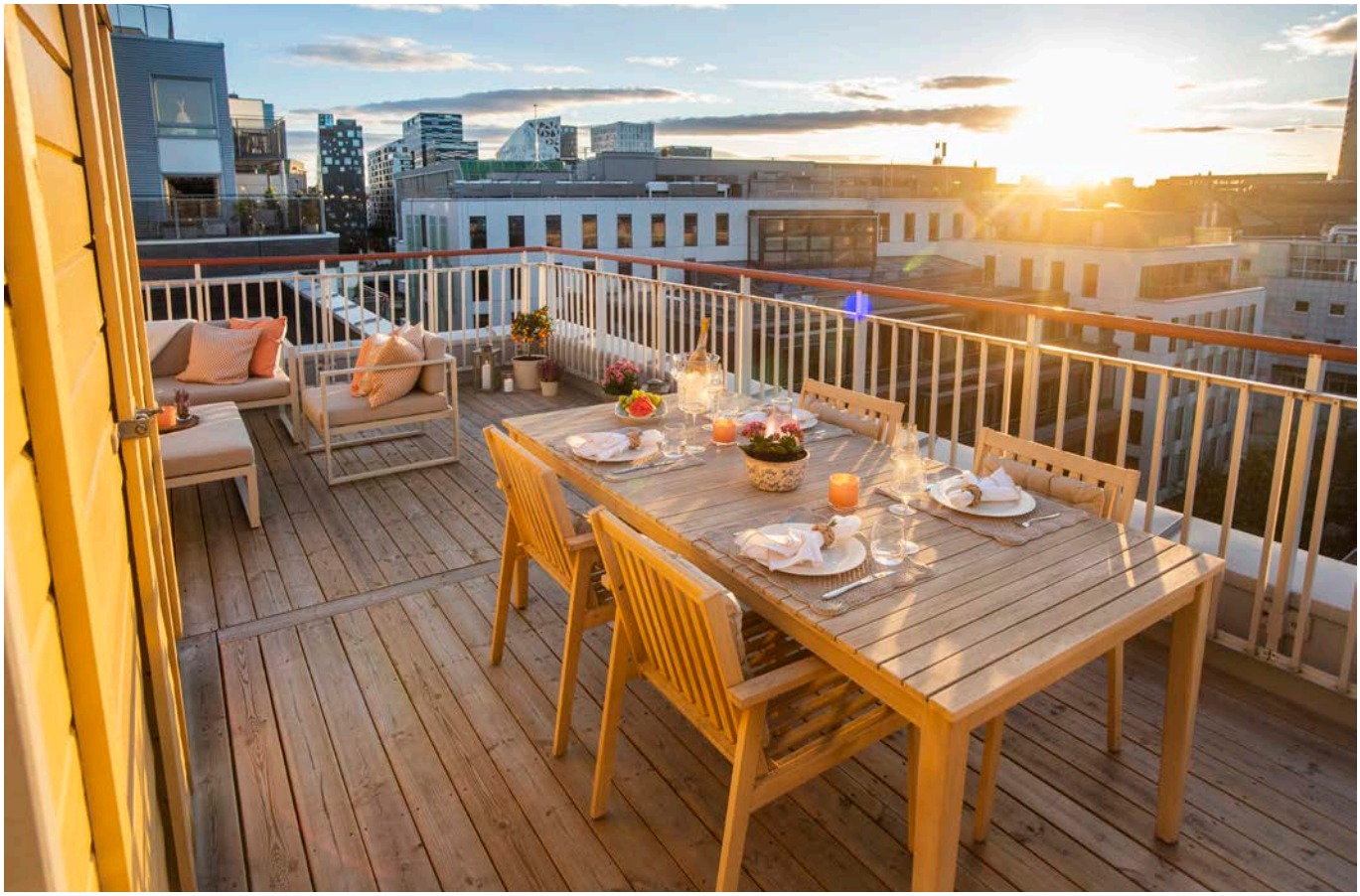
Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.





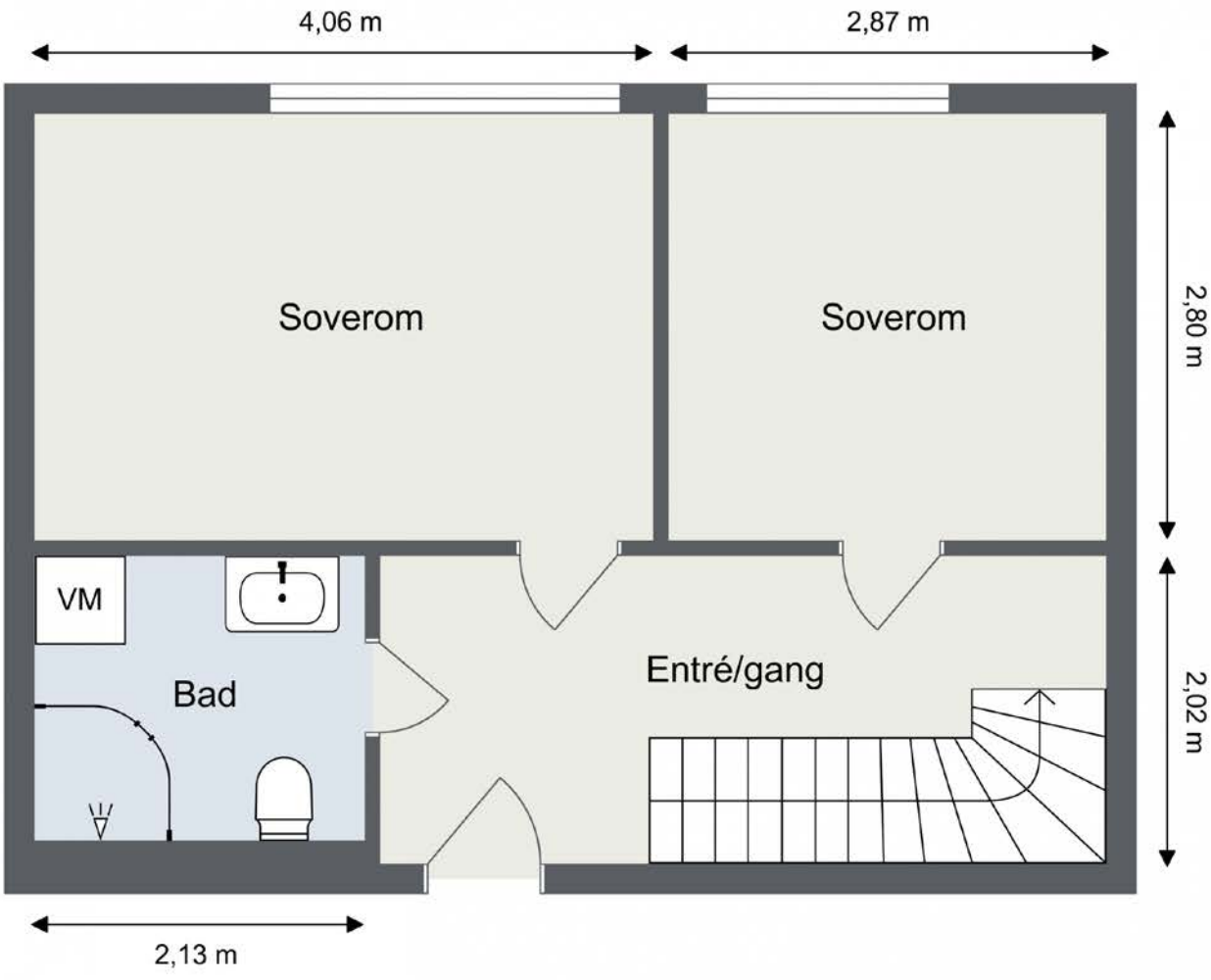






Mandalls gate 10

7. etasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.
Utført av Makeløs AS.















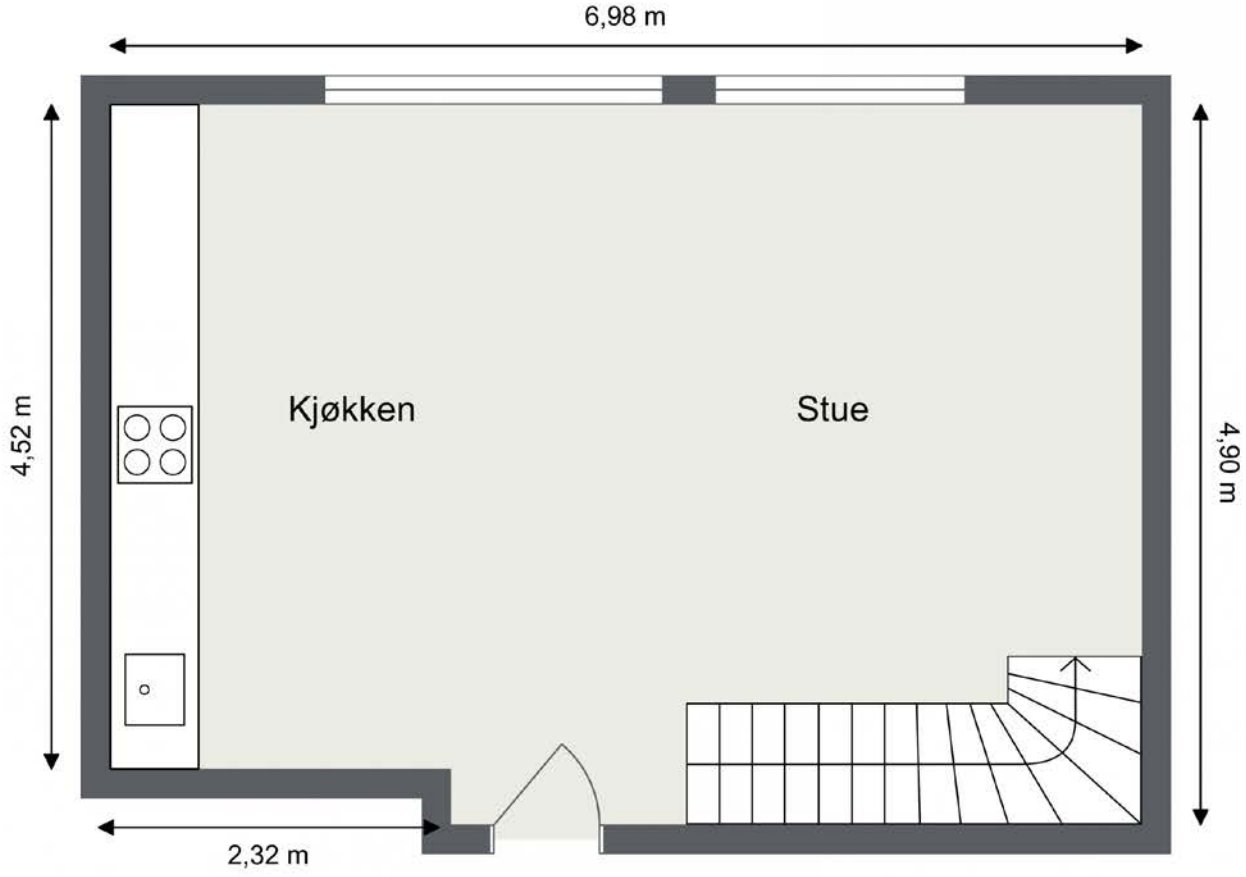

Miele
AEG





Mandalls gate 10

8. etasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.
Utført av Makeløs AS.























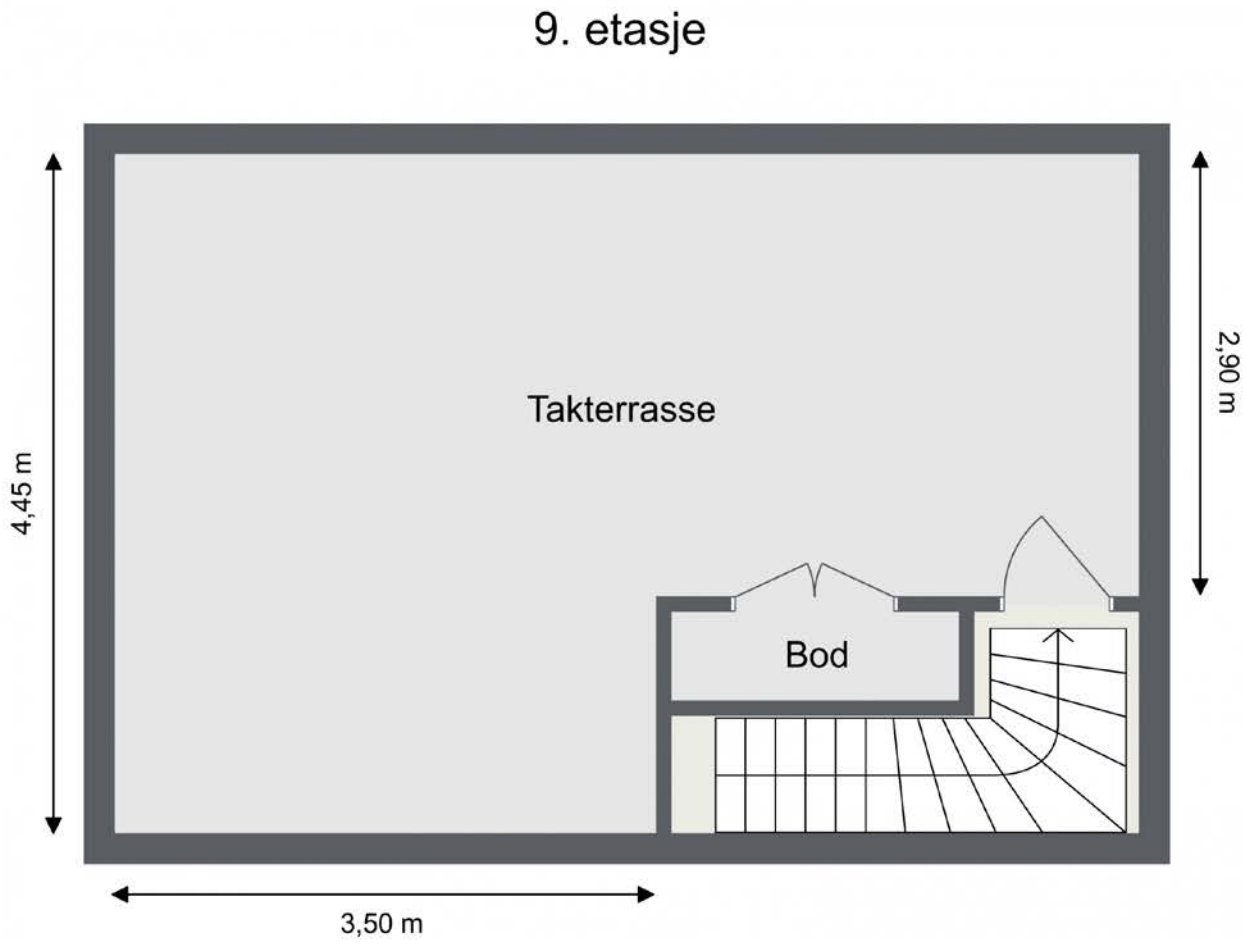






Mandalls gate 10

9. etasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.
Utført av Makeløs AS.



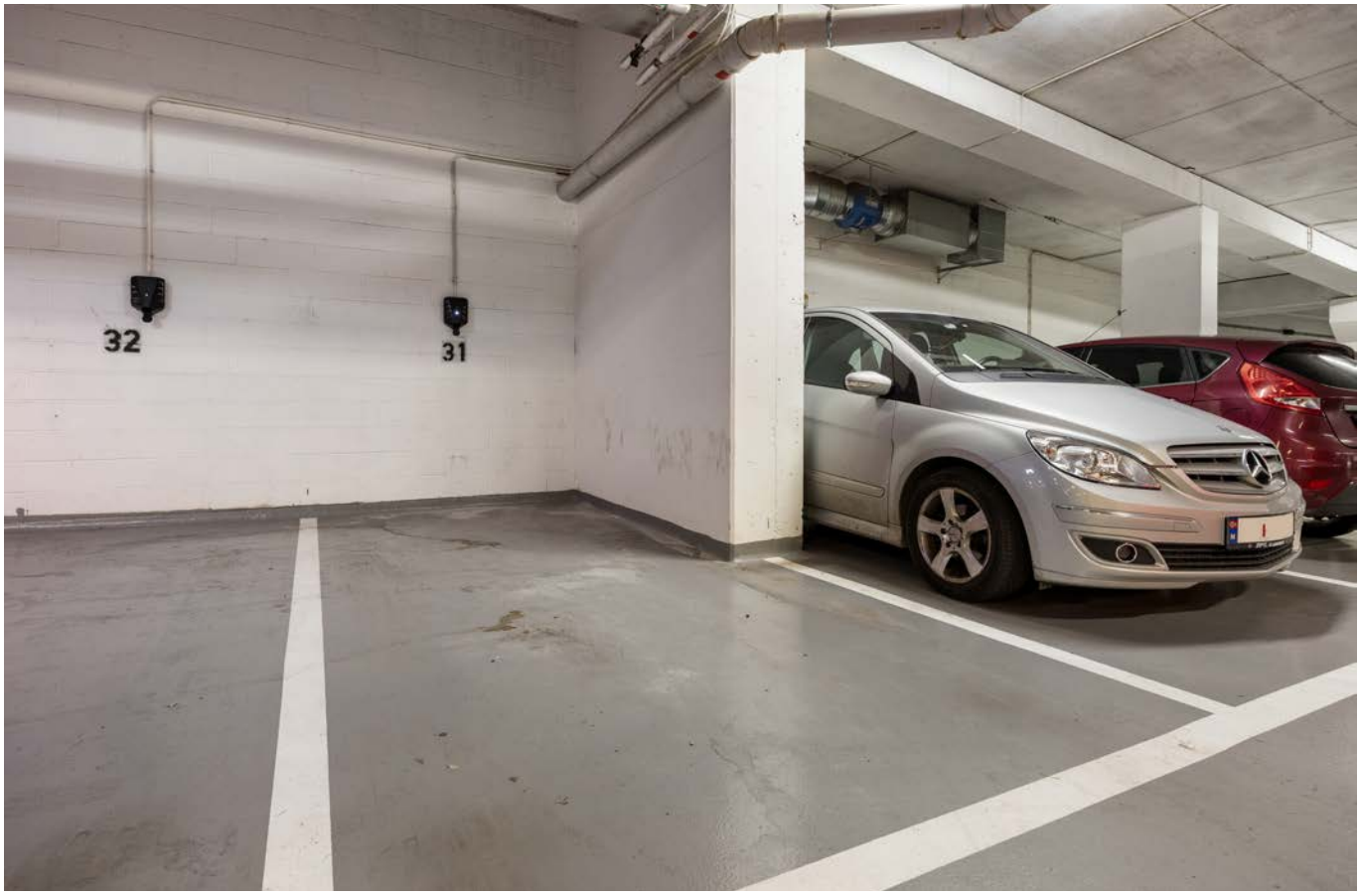







MANDALLS GATE 10




32
31








TEATERPLASSEN
TEATERPLASSEN



Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. **HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
3. **VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. **BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. **GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. **LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **POSTKASSE** medfølger.
15. **UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **GARASJEHYLLER,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Oppdatert 10.12.19

MANDALLS GATE 10

Nabolaget Grønlands torg/Grønlands park - vurdert av 488 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Oslo bussterminal i Tøyenbekken Linje 60	**2 min** 0.1 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	**4 min** 0.4 km
Bjørvika Linje 13, 19	**7 min** 0.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**10 min** 0.7 km
Oslo Gardermoen	**38 min**

SKOLER

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 319 elever, 22 klasser	**10 min** 0.8 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	**11 min** 0.8 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	**10 min** 0.9 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	**18 min** 1.4 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	**19 min** 1.6 km
Hersleb videregående skole	**12 min**
Heltberg gymnas 160 elever, 7 klasser	**14 min** 1.1 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 67/100

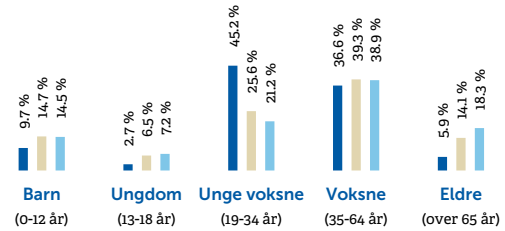
NABOSKAPET

Høflige 56/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 56/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Papaya Kanvas-barnehage (1-5 år) 32 barn	**2 min** 0.2 km
Grønland Torg barnehage (1-5 år) 60 barn	**5 min** 0.4 km
Mosaikk Urtehagen barnehager (3-5 år) 60 barn	**6 min** 0.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Grønland Basar	**3 min**
Meny Grønland	**3 min**

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Gående
2. Tog/t-bane
3. Buss

KOLLEKTIVTILBUD
Veldig bra 96/100

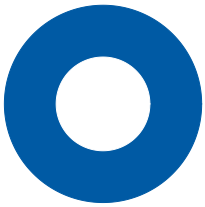
MATVAREUTVALG
Stort mangfold 92/100

SHOPPINGUTVALG
Meget bra 87/100

SPORT

Jensens Have ballbinge Ballspill		**5 min** 0.4 km
Urtehagen balløkke Ballspill		**6 min** 0.5 km
Grip Gym		**1 min**
Fresh Fitness Grønland		**4 min**

BOLIGMASSE



100% blokk

VARER/TJENESTER

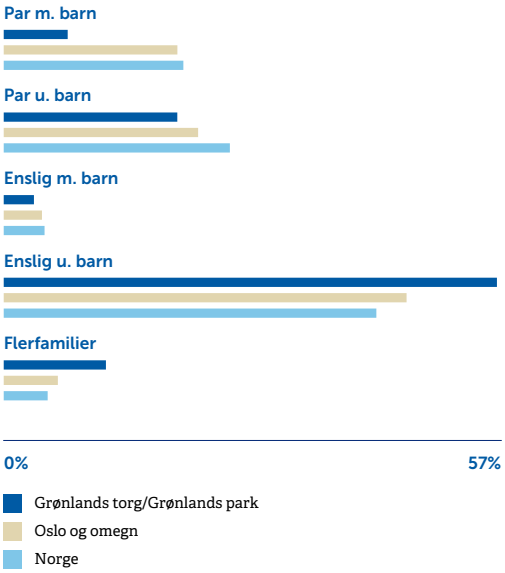
Grønland Basar	**2 min**
Vitusapotek Grønland Basar	**3 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



46% i barnehagealder
33% 6-12 år
11% 13-15 år
11% 16-18 år

FAMILIESAMMENSETNING

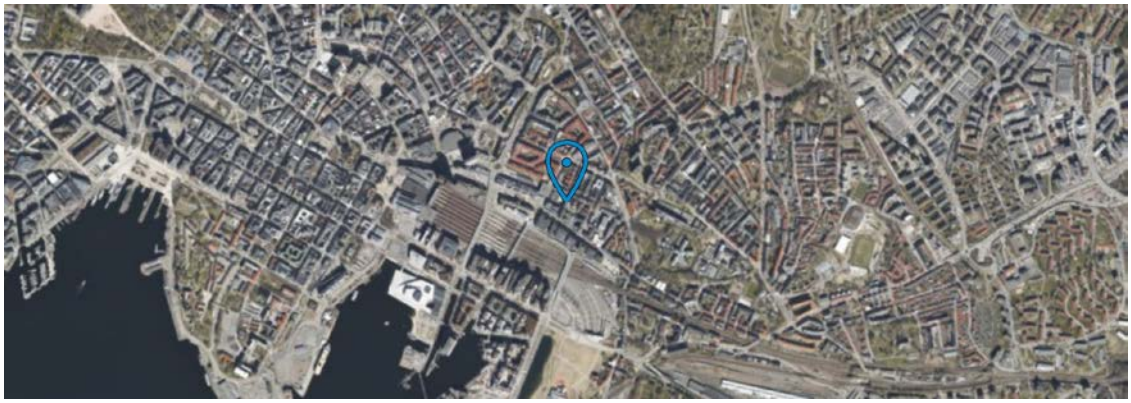


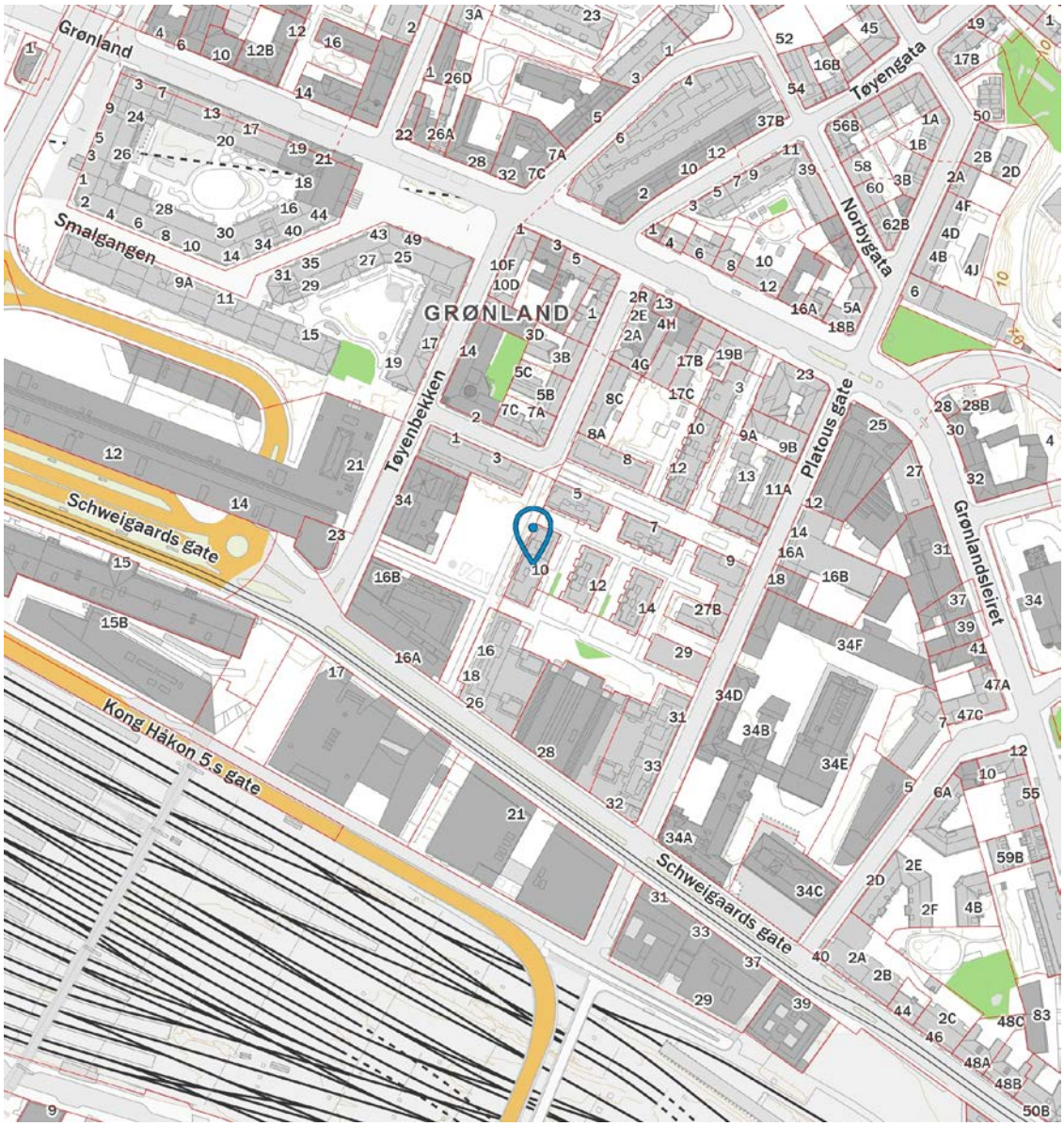
Grønlands torg/Grønlands park
Oslo og omegn
Norge

SIVILSTAND

		Norge
Gift	**19%**	**33%**
Ikke gift	**70%**	**54%**
Separert	**10%**	**9%**
Enke/Enkemann	**1%**	**4%**

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Mandalls gate 10
0190 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2006
BRA:	77 m^2
BRA-i:	68 m^2
Rapportdato:	19.10.2026 (Gyldig til 19.10.2027)



Samlet vurdering

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

Supertakst

GNR: 230 BNR: 442 SNR: 47

Thorvald Wahl
Takstmann
Takst G 15

wahl@g15.no
90177776

Mandalls gate 10
0190 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

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

TG-3

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

TG-IU

Tilstandsgrad TGIU: ikke undersøkt
Denne tilstandsgraden (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

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

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

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

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Registrerte avvik
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	- vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Våtrom - Sanitærutstyr	- ingen synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne (TG 2)

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Registrerte avvik
Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato:	13.10.2026	Rapportdato:	19.10.2026

Hjemmelshavere

Navn:	**Benedicte Dyvi Knudtzon**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Thorvald Wahl**	Telefon:	**90177776**
Firma:	**Takst G 15**	Epost:	**wahl@g15.no**
Tittel:	**Takstmann**	Adresse:	**Heyerdahls vei 9 C, 0777 Oslo**

Profesjonsansvarsforsikring: **Søderberg & Partners**

Egne premisser:

Ved omsetning av boliger har både kjøper og selger selvstendig undersøkelses- og opplysningsplikt, jfr. Avhendingsloven av 1993. Tilstandsrapport fritar ikke partene for disse pliktene. En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre
bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig.
I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men det er ikke foretatt fullstendig kontroll av hele bygget. Tilstandsgrader er derfor kun vurdert i selve leiligheten. Forøvrig henvises til rapportens enkelte punkter. (Tilstandsgrader på konstruksjoner til boligselskapets felles bygningsmasse er ikke satt.) Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normal slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid.

Informasjon om boligen

Adresse: **Mandalls gate 10, 0190 Oslo**

Kommunenr: **301**	Gårdsnr: **230**	Bruksnr: **442**	Festenr:
Seksjonsnr: **47**	Andelsnr:	Leilighetsnr:	Byggeår: **2006** - Eiendomsverdi.

Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Støpt betongsåle- betong grunnmur.
Yttervegger med bærende konstruksjoner i betong og stål. Fasader med STO puss og liggende kledning.
Betongelementer i etasjeskiller.
Yttetak er trolig papptekket, ikke besiktiget.
Det er heis i bygget.

1 garasjeplass med el bil lader.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
7. etasje	**34**	**34** Entre/gang, 2 soverom og bad.	**0**	**0**	**0**
8. etasje	**33**	**33** Stue og kjøkken.	**0**	**0**	**0**
9. etasje	**2**	**1** Repo.	**1** Bod på terrasse.	**0**	**25**
Kjeller	**8**	**0**	**8** 1 kjellerbod.	**0**	**0**
Totalt m²	**77**	**68**	**9**	**0**	**25**

Kommentar til arealberegning

Standard for oppmåling er ikke knyttet til byggtekniske forskrifter. Rombenevnelse er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet, uten vurdering opp mot gjeldende krav i byggteknisk forskrift.

6. Hovedrapport

6.1 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Nei**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.2 Vinduer og dører — TG-1

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Vinduer med 2 lags isolerglass fra byggeår.
Lyd og brann klassifisert entredør fra byggeår.
Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur, bruk av rom og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Uansett alder på vinduer så kan punktering forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.

Oppsummering — **TG-1**

Leiligheten har vinduer med to lags isolerglass fra byggeår samt lyd- og brannklassifisert entrédør. Det er ikke foretatt endringer etter byggeår. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass, men som følge av temperatur, bruk av rom og lysforhold ved befaringen kan dette være vanskelig å oppdage. Uavhengig av alder kan punktering forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.

6.3 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	**Takterrasse**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Takterrasse - 25 kvm.
Rekkverkshøyde- 1,2 meter.
Bod på terrasse- 1 kvm.
Utekran på terrasse.

Oppsummering TG-1

Boligen har en takterrasse på cirka 25 kvadratmeter med tilhørende bod på omlag 1 kvadratmeter. Rekkverkshøyden er målt til 1,2 meter. Det er ikke foretatt endringer på terrassen etter byggeår. Det ble ikke registrert avvik ved befaringen.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår? **Nei**

Beskrivelse

Det er malt kjøkkeninnredning fra byggeår samt at det er supplert med nyere innredning, laminat benkeplate, ventilator vifte, nedfelt kum, integrert komfyr, induksjon platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Det er ikke montert komfyrvakt og ikke wateruard.

Oppsummering overflater og innredning TG-1

Kjøkkenet har i hovedsak original innredning fra byggeåret 2006 med malte fronter og laminat benkeplate, supplert med nyere innredning. Innredningen omfatter ventilator, nedfelt kum, integrert komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Det er ikke montert komfyrvakt eller vannstoppeventil (waterguard). For øvrig er det ikke registrert avvik ved overflater eller innredning.

Avtrekk

Type avtrekk **Mekanisk**

Er det foretatt endringer etter byggeår? **Nei**

Beskrivelse

Ventilator vifte.

Oppsummering avtrekk TG-1

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk med ventilatorvifte. Det er ikke foretatt endringer etter byggeår. Ved befaringen ble det ikke registrert avvik, og avtrekket vurderes å være i normal stand ut fra byggeår.

6.5 Innvendig trapp TG-1

Er det foretatt endringer etter byggeår? **Nei**

Beskrivelse
Det er malt innvendig trapp.

Oppsummering	TG-1
Leiligheten har innvendig malt trapp fra byggeåret. Det er ikke registrert avvik på trappen, og det er ikke foretatt endringer etter oppføring.	

6.6 Etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Type	Betongdekke
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei

Oppsummering	TG-1
Etasjeskillet er utført som betongdekke og vurderes å være fra byggeår uten senere endringer. Det ble ikke registrert avvik ved befaringen, og tilstanden vurderes som normal for byggeåret.	

6.7 Avløpsrør TG-1

Type avløpsrør	Plast
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei

Beskrivelse
Det er avløpsrør av plast av hva som lot seg inspisere. Hovedsoil i gården og lufting over yttertak er ikke vurdert/besiktiget.

Oppsummering	TG-1
Avløpsrøret er av plast og vurderes å være fra byggeåret, uten registrerte endringer etter dette. Det ble ikke observert avvik på de delene som lot seg inspisere. Hovedstamme/felles avløp i gården og lufting over yttertak er ikke vurdert eller besiktiget. Tilstandsgraden settes til TG1.	

6.8 Vannledninger TG-1



Type vannledninger	Plast (rør i rør)
Er hovedstoppekran lokalisert og funksjonstestet?	Ja
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei

Rørskap i himling på bad.

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap i himling på bad med stoppekraner.

Oppsummering TG-1

Innvendige vannledninger er utført som rør-i-rør-system i plast, besiktiget via rørskap. Boligen er fra 2006, og det er ikke registrert endringer i anlegget etter byggeår. Hovedstoppekran er lokalisert og funksjonstestet. Det ble ikke registrert avvik ved befaringen.

6.9 Elektrisk

Beskrivelse

Fordelingstavle med automatiske vippebrytere.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Ja**
EL tilsyn utført i 2026.	
Ble det registrert avvik ved tilsynet?	**Ja**
En stikkontakt måtte utbedres.	
Er det manglende dokumentasjon på utbedring av avvik?	**Nei**

Oppsummering

Leiligheten har fordelingstavle med automatiske vippebrytere. Det foreligger dokumentasjon på el-tilsyn utført i 2026, hvor det ble registrert ett avvik ved at en stikkontakt måtte utbedres. Det foreligger dokumentasjon på at avviket er utbedret.

6.10 Vannbåren varme TG-1

Type anlegg	**Radiatorer**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Radiator oppvarming fra felles varmesentral/fjernvarme anlegg.
Varmekabler på bad.

Oppsummering TG-1

Leiligheten har vannbåren varme i form av radiatorer tilknyttet felles varmesentral/fjernvarmeanlegg, samt elektriske varmekabler på bad. Anlegget er fra byggeåret i 2006, og det er ikke opplyst om endringer etter dette. Det er ikke registrert avvik ved befaringen.

6.11 Ventilasjon TG-1

Type ventilering	**Mekanisk avtrekksventilasjon**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

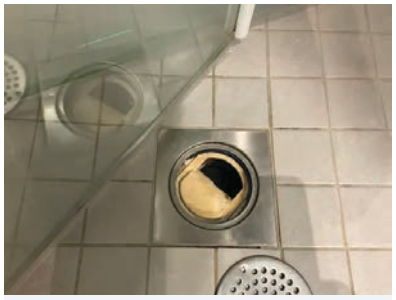
Oppsummering **TG-1**

Boligen fra 2006 har mekanisk avtrekksventilasjon, og det er ikke foretatt endringer av ventilasjonsanlegget etter byggeår. Det er ikke registrert avvik ved befaringen.

6.12 Våtrom



Fall til sluk målt med laser.



PVC sluk.

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Nei**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Baderomskabin bad fra byggeår med flislagt gulv, flislagte veggflater og plate himling med downlights.

Overflater

Type vegg	**Flis**
Type gulv	**Flis**

Oppsummering overflater **TG-1**

Overflater på vegger og gulv er utført med flis. Det ble ikke registrert avvik ved befaringen, og overflatene fremstår i normal stand i forhold til byggeår.

Fallforhold

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Fall målt med laser fra innside terskel til topp slukrist er 35 mm.

Oppsummering fallforhold **TG-1**

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall målt med laser fra innside terskel til topp sluk er 35 mm, noe som tilfredsstiller anbefalte krav til fall mot sluk. Det ble ikke registrert avvik ved fallforholdene.

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	**Tettesjikt med dokumentert utførelse**
Type sluk	**Plast**

Beskrivelse

Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.
Membran er innbygget i konstruksjonen og hvordan den er anlagt kan ikke bekreftes da dette krever inngrep i konstruksjonen. Hvordan overgang mellom klemring/membran og avsluttning ved dørterskel er utført er ikke mulig å avdekke.

Registrerte avvik

- Vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

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

Våtrommet har plastsluk og membran med dokumentert utførelse. Membranen er innbygget i konstruksjonen, og hvordan den er anlagt kan ikke bekreftes uten inngrep. Overgangen mellom klemring/membran og avslutning ved dørterskel lar seg ikke avdekke ved visuell befaring. Tettesjiktet har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon, og tilstandsgrad settes til TG 2. Dersom membranen svikter, kan det føre til fuktinntrengning og skader i tilstøtende konstruksjoner, og det bør påregnes utskifting av tettesjiktet på sikt.

Sanitærutstyr

Type utstyr **Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**

Beskrivelse

Vegghengt wc, servant med skuffer under, dusj i hjørne med innadslående dører samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Registrerte avvik

- Ingen synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne

Oppsummering sanitærutstyr **TG-2**

Våtrommet er utstyrt med vegghengt wc med innebygget sisterne, baderomsinnredning med servant og skuffer, dusjhjørne med innadslående dører samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er ikke etablert synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra den innebygde sisternen. Manglende mulighet for å oppdage lekkasjer innebærer at en eventuell lekkasje kan pågå skjult over tid og medføre fukt- og vannskader før den oppdages. Forholdet vurderes til tilstandsgrad 2.

Ventilasjon

Type ventilasjon **Mekanisk avtrekk**

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Våtrommet er ventilert med mekanisk avtrekk. Det er ikke registrert avvik ved befaringen.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Beskrivelse

Badet er oppført som prefabrikkert våtromskabin, og er i henhold til gjeldende forskrift unntatt fra kravet om hulltaking fra tilstøtende rom. Det er derfor ikke utført hulltaking i tilstøtende konstruksjon.

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

Badet er oppført som prefabrikkert våtromskabin, og er i henhold til gjeldende forskrift unntatt fra kravet om hulltaking fra tilstøtende rom. Det er derfor ikke utført hulltaking eller fuktmåling i tilliggende konstruksjon, og bygningsdelen er gitt tilstandsgrad TGIU (ikke undersøkt).

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon?	Dokumentasjon er fremlagt

Beskrivelse

Dokumentasjon foreligger.

6.13 Innvendige overflater. TG-1

Beskrivelse

Gulv: eik parkettgulv slipt i 2025. Det er teppe på et soverom.
Vegg: glatte malte flater.
Himling: malte flater.
Takhøyde i stue- 2,41 meter.
Innvendige overflater fremstår som godt vedlikeholdt med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning.

Oppsummering	TG-1

Innvendige overflater omfatter eik parkettgulv som ble slipt i 2025, samt teppe på ett soverom. Vegger og himlinger har glatte, malte flater, og takhøyden i stuen er målt til 2,41 meter. Overflatene fremstår som godt vedlikeholdt med normal bruksslitasje tatt boligens alder i betraktning. Det er ikke registrert avvik av betydning.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Knudtzon, Benedicte Dyvi
15.10.2026
Signed
bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Benedicte Dyvi Knudtzon

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2025
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Mandalls Gate 10
0190 Oslo

0301-230/442/0/47

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: André Berge

   Beskrivelse av arbeidet: Elektriker byttet lampe over vasken.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Ja**

Litt lekkasje fra den ene ringen på én radiator.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: Holter VVS

   Beskrivelse av arbeidet: Bytte av den ene pakningen rundt ringen på siden av radiatoren.

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: André Berge

   Beskrivelse av arbeidet: Fornye alle stikkontakter, og bytte av brytere.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

- **Ja**

Varmluft funksjon på ovn defekt

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Eiendomsmegler 1 Østlandet AS
EiendomsMegler 1 Østlandet avd. Nybygg v/Camilla Stavø
Postboks 385 Sentrum, 0102 OSLO
E-post: camilla.stavo@em1ostlandet.no

Deres ref.: 6032262441 . Vår ref.: 7073-1-47 Dato: 13.10.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Mandalls Gate 10 Sameie
Organisasjonsnr:	990342334
Seksjonseier:	Knudtzon, Benedicte Dyvi
Medeier:	
Leilighetsnummer:	47
Adresse:	Mandalls Gate 10, 0190 OSLO
Seksjonsnummer:	47
Gnr.	230
Bnr.	442

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 82037126.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Ja, administrasjonslån

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

Kat. felleskostander og seksjonerte lokaler øker 65% fra 01.01.2026 - Grunnet økte lånekostnader for rehabeliteringsprosjektet. Hver og en beboer har fått personlig varsle på e-post.
2025 - Låneopptak på kr. 8 000 000 for rehabliteringen av sameiets fasader, balkonger og tak. Administrasjonsordning (IN-ordning); Nedbetaling kan skje to ganger pr år, 30.04 og 30.10 Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
Garasjeplasser ligger i eget sameie som ikke forvaltes av OBOS Eiendomsforvaltning AS. NØKLER OG ADGANGSBRIKKER: Brikker til inngangsdører kan bestilles av eiere direkte. Oslo Låsservice (tidl. Nordic Security AS) via skjema på deres hjemmeside. post@oslolasservice.no Telefon: 805 42 222 Systemnøkler bestilles av eier i Vibbo. Postkasseskilt kan bestilles pr e-post: stempel@online.no. Stempelleverandøren AS, Nedre Slottsgate 4, tlf. 22 41 60 52. OEF har ingen avtale om bestilling av skilt. Akonto- reguleres etter tilbakemelding fra styret.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208411055
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,90%
Restsaldo	7 163 703,51
Innfrielsesdato:	30.01.2055
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Ja

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 169,29,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fjernvarme	783,00	
Lån nr: 9820841105; Kapitalkostnader lån 1	991,29	
Lån nr: 9820841105; Kapitalkostnader lån 1	178,72	
Felleskostnader	3 808,29	
Kabel-tv/internett	408,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	871,-
Fradragsberettigede kostnader:	9 889,-
Annen formue:	28 814,-
Gjeld:	180 640,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208411055
Restsaldo:	178 892,33
Kapitalkostnader:	2 219,77
Administrasjonsavtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 178 892,34,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Martina Helene Baldacchino pr. e-post: martina.helene.baldacchino@obos.no eller telefon: 22 86 54 36.

Annen informasjon:

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7073
MANDALLS GATE 10 SAMEIE

Styrets arbeid
Styret har gjennomført 11 styremøter i 2025 og behandlet 47 saker. Styret har etter at det på årsmøtet i 2024 ble valgt ekstern styreleder avholdt ett fysisk møte. Resten av møtene er avholdt på teams som videomøter. En god del saksbehandling og håndtering av løpende saker har i tillegg foregått på e-post og telefon i tillegg til de formelle styremøtene.

25 har vært et svært aktivt år for styret med å gjennomføre rehabiliteringen av sameiets bygningsmasse. Styreleder og en av styrets interne medlemmer har deltatt på alle byggemøtene tilknyttet rehabiliteringen.

Ekstern styreleder
I forkant av årsmøtet 2024 tok forvaltningskonsulenten i OBOS kontakt med Hans-Olav Toft med forespørsel om han kunne påta seg vervet som styreleder i boligselskapet. Etter en intervjurunde med representanter for det sittende styret samtykket Toft til dette.
Årsmøtet 2024 valgte Toft som styreleder for 2 år.
Styreleder er på valg på dette årsmøtet.

Forsikringssaker
Pr utløpet av 2025 er det ingen åpne forsikringssaker.

Ventilasjon
Styret mottok flere henvendelser i 2022 og 2023 med spørsmål rundt ventilasjonen i leilighetene. En del av disse henvendelsene handlet om dårlig avtrekk. Styret valgte å utføre kontroll og rens av ventilasjonssystemet. Resultatet viste at det var en feil på en av viftene på taket i tillegg til at noen få leiligheter hadde installert ikke-godkjente løsninger på kjøkkenviftene. Viften på taket ble byttet ut og leilighetene som hadde ulovlig vifte har endret til avtrekksventil/ikke-motorisert vifte/kullfilter.
Etter dette opplever styret at henvendelser ang. feil på ventilasjon har blitt redusert. Styret vil presisere at det ikke er lov å installere motoriserte vifter på felles luftekanal.

Brannvarslingsanlegg
Det er montert automatisk brannvarslingsanlegg i sameiet, både i fellesarealer og alle seksjoner.

Fjernvarme og varmtvann
Det har ikke i 2025 blitt meldt inn problemer med trykk og varmtvann.

Vedlikehold/bygningsmessige oppgraderinger
Det ble i løpet av perioden medio februar – ultimo september utført vedlikehold /rehabilitering av hele bygningen vår.

Det ble lagt komplett nytt tak etter reglene i Tek 17 med nytt belegg, ny trykkfast isolasjon og nye dampsperrer. Videre er pussfasadene renset, reparert hvor det har vært behov og malt opp med den beste pussmalingen på markedet. Råtebefengt panel er skiftet ut og panelet er malt opp. Vinduene er malt opp. Det er satt inn nye ventiler der de gamle var helt eller delvis defekt.
Balkongene er slipt ned og det er bygd opp ny membran bøyd opp under panel i tråd med dagens bygningsmessige krav og anbefalinger. Dette gjøres for å sikre bygget mot ny vanninntrengning. Balkongrekkverk at malt opp og beslag er pusset opp.

Vannbehandlingen på bygget er forbedret ved at sluk er utvidet og gjennomføringer er renset og oppgradert. Dette gjelder både sluk og nødsluk.

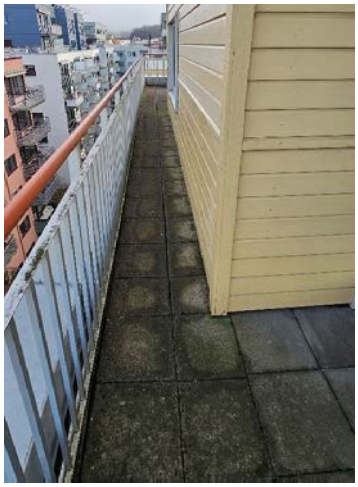
Det ble montert automatisk brannvarslingsanlegg i sameiet, både i fellesarealer og alle seksjoner i 2024. Det er montert nye brannslanger og nye optiske røykvarslere i alle leiligheter.

Økonomi – regnskap 2025
Styret nødrehabiliterte to balkonger sommeren 2024 og tok da til sammen 5 balkonger pga stillaskostnadene. Arbeidet inkluderte utredning fra Multiconsult samt bistand fra OBOS Prosjekt og beløp seg til ca kr 1.450.000. På bakgrunn av utredningsarbeider høsten 2024 fra OBOS Prosjekt og Multiconsult besluttet styret at hele bygningen (resten) måtte rehabiliteres/vedlikeholdes. Utgiftene til totalrehabiliteringen, stor kr 6 384 078 ble regnskapsført i driftsregnskapet og utgjør det store negative årsresultatet på kr 6.150.490.

Andre styreoppgaver i 2025:
Utført periodiske HMS ettersyn
Løpende behandling av henvendelser til styret
Løpende arbeid med låser og ventilasjon.
Klager på støy fra Teaterplassen.

Rehabilitering og vedlikehold i Mandalls Gate 10 Sameie
Historikk
Høsten 2023 ble det oppdaget en lekkasje i en leilighet i 5. etasje. Fagfolk konkluderte med at årsaken var vanninntrengning fra balkongen i 6. etasje, som førte til råteskader grunnet dårlig byggeteknikk. I tillegg var det vanninntrengning i en leilighet i 5. etasje. Skadene ble utbedret våren/sommeren 2024 med byggtekniske forbedringer i henhold til dagens standarder.
Stillas ble montert ved sørlig karnapp, og balkongene ble utbedret med bedre membran og lufting av panelfasade. Under arbeidet ble det avdekket flere svakheter i byggets vannhåndtering. Vanningeniør fra Multiconsult ble leid inn for å vurdere behovet for ytterligere utbedringer mht. vannhåndteringen. Multiconsult konkluderte med behov for å etablere nødutkast fra tak og tiltak for å bedre vannhåndtering på og fra takflater.

- Fasader, vinduer og balkongdører trenger ny overflatebehandling, sammen med pussfasader
- Flere steder er det råteskader i panel, noe som tyder på dårlig ytre vedlikehold og vannhåndtering.
- Taktekking har sprekker og bør fornyes.
- Betong på balkonger har slitt membran som må fornyes for å beskytte betongen.



Bilde 1: Viser lite egnede betongheller på takterrasse i dag



Bilde 2: Viser mindre egnet vannhåndtering samt råteskader på panel



Bilde 3: Viser omfang for råteskader (lekkasjeårsak) fra takterrasse og balkong i 6 et.



Bilde 4:Viser byggteknisk utbedring for bedre vannhåndtering og lufting til panel, samt ny membran på balkong fra prosjekt sommer 2024



Bilde 5: Viser utbedret balkong, med nytt panel, ny membran og utbedret byggteknisk løsning

OBOS Prosjekt ble engasjert for å vurdere de anbefalte tiltak og de konkluderer på samme måte som Multiconsult. Dårlig håndtering av fukt og lufting av panel på balkongene, sammen med mangelfullt ytre nødvendig vedlikehold, gjør at styret anbefales å gjennomføre nødvendige tiltak for vedlikehold og rehabilitering.

Styrets ansvar og kompetanse i fht nødvendig vedlikehold

I hht til lov om eierseksjoner, §§ 57, 58 og 49, 2. ledd pkt a ligger det under styrets vedlikeholdsansvar og plikt å gjennomføre nødvendig vedlikehold for å ivareta eiendommen. Styret har som nevnt både et ansvar for og plikt til å iverksette nødvendig vedlikehold og rehabilitering. Det ble på denne bakgrunn satt i verk nødvendig vedlikehold og rehabilitering av fasader, balkonger og tak samt tiltak som bedrer vannhåndteringen på bygget.

Finansiering

Rehabiliteringsarbeidene ble lånefinansiert via lån i OBOS-banken. Lånekostnadene blir betalt via økning i fellesutgiftene fra og med 01.01.2026. Sameiet dekket lånekostnadene gjennom byggeperioden og ut 2025.

Gjennomføring av rehabiliteringsprosjektet

Prosjektet for rehabilitering og vedlikehold ble planlagt utført med oppstart 17. februar 2025 og var forventet å vare 4-5 måneder. Imidlertid støtte entreprenør på ulike

utfordringer som forsinket rehabiliteringsarbeidene. Arbeidene var ikke ferdig før i månedsskiftet september/oktober 2025. Overtagelsesbefaring ble avholdt 7. oktober 2025.

OBOS Prosjekt bistod med byggteknisk kompetanse, økonomioppfølging og kontroll av entreprenørens arbeid.

Styret informerte seksjonseierne ved infoskriv på Vibbo løpende om fremdriften og forsinkelsene. De viktigste informasjonsskrivene er også sendt ut på papir og som e-poster slik at seksjonseierne skulle være sikret informasjon.

Arbeidet med rehabiliteringsprosjektet har avstedkommet mye arbeid for styret.

Verdistigning som følge av rehabiliteringen
Styret forventer en verdistigning på boligene som følge av rehabiliteringen. Når man skal kjøpe seg bolig, er det naturlig å sette seg inn i boligselskapets vedlikeholdshistorikk for å få vite om boligselskapet og eventuell fremtidig bolig er godt vedlikeholdt. Sameiets bygning er totalrehablitert utvendig. Gjennom dette vet en boligkjøper at man ikke har store kostnadsøkninger i vente ved et evt kjøp. Dette vil få betydning for prisen ved et fremtidig salg.

De nye Grønlandskvartalene (DnG)

Mandalls gate 10 sameie er en del av De nye Grønlandskvartalene. De nye Grønlandskvartalene består at 3 felles sameier i tillegg til hver blokk sitt eget sameie/borettslag.

- DnG Drift
- DnG Garasjesameie
- DnG Fjernvarmesameie I + II (slått sammen)

Årsmøter

De nye Grønlandskvartalene Drift

DnG Drift har ikke informert om dato for gjennomføring av årsmøte per dags dato. Styret i Mandalls gate 10 kommer til å delta på dette årsmøtet samt tidvis også samarbeidsmøter hvor det kan diskuteres felles avtaler, oppgraderinger, ønsker om utbedringer i fellesarealene.

De nye Grønlandskvartalene Garasjesameie

DnG Garasjesameiet har ikke informert om dato for gjennomføring av årsmøte per dags dato. Styret i Mandalls gate 10 kommer til å delta dette på årsmøtet samt tidvis også samarbeidsmøter hvor det kan diskuteres felles avtaler, oppgraderinger, ønsker om utbedringer i fellesarealene.

De nye Grønlandskvartalene Fjernvarmesameie I+II

DnG Fjernvarmesameie I+II har ikke informert om dato for gjennomføring av årsmøte per dags dato. Styret i Mandalls gate 10 kommer til å delta på dette årsmøtet samt tidvis også samarbeidsmøter hvor det kan diskuteres felles avtaler, oppgraderinger, ønsker om utbedringer i fellesarealene.

Annen informasjon om sameiet

Vibbo

Vibbo er en digital tjeneste som gjør det enkelt for styret og beboere å kommunisere med hverandre i borettslag og sameier som er forvaltet av OBOS. Denne kan også benyttes som en oppslagstavle mellom beboere som ønsker å komme med forslag, kunngjøringer o.l. Styret har distribuert 31 Infoskriv på Vibbo i 2025, de fleste tilknyttet rehabiliteringen.

Eiere skal registrere leietakere (noe man er pliktig til) slik at de også får viktig informasjon fra styret om driften av sameiet.

For de som ennå ikke har registret seg på Vibbo, oppfordrer styret til å logge inn på vibbo.no eller enda bedre laste ned appen på Google Play eller App store.

Samtykke til elektronisk kommunikasjon

Om noen ikke skulle ønske å benytte seg av Vibbo, så er det allikevel svært viktig for sameiet/styret at alle logger seg inn og gir samtykke til elektronisk kommunikasjon. Seksjonseiere og leietakere kan ikke forvente å motta fordyrende brevpost-utsendelser i og med at all informasjon nå kan foregå elektronisk.

Styret ber beboere ta kontakt dersom dere har ting dere ønsker å ta opp med styret eller dersom dere har problemer av noe slag på e-post mandallsgt10@styrerommet.no slik at styret blir orientert om disse forholdene og kan bidra til å løse problemet.

Fellesareal

Oppbevaring av barnevogner med mer

Det er ikke tillatt å oppbevare barnevogner, sykler, sko e.l. i gangen utenfor leilighet eller fellesarealene øvrig. Dette er rømningsvei og innebærer brudd på brannforskriftene.

Opphold i fellesarealene

Det er ikke tillatt for barn å leke i fellesarealene og spesielt ikke i heisen og ved/med inngangsdøren. Lek må skje inne i leilighet eller på utendørs lekeområder.

Heis

Sameiet har siden september 2019 hatt en serviceavtale med KONE AS. Styret opplever at serviceavtalen fungerer godt.

Styret ber innstendig alle om å påse at de selv viser forsiktighet ved bruk av heisen, at barn ikke leker i heisen og forventer at eiere informerer sine leietakere om dette.

Brikkelesersystem

Sameiet byttet i 2017 leverandør/serviceselskap på brikkelesersystemet, Nordic Security AS. Nordic Security AS ble solgt til Oslo Låsservice AS den 5. januar 2022. Alle ansatte blir med videre i tillegg til at vi beholder samme kontaktperson og avtalen løper som normalt. Se «Annen informasjon om sameiet» for kontaktinformasjon. Styret har byttet låsleverandør til Access.

Inngangsdør

Inngangsdøren er utstyrt med elektronisk sluttstykke som er koblet til brikkeleseren samt porttelefon. Styret ber eiere, leietakere og beboere om å påse at barn ikke påfører døren skade ved lek eller hærverk, noe som resulterer i skader, nedetid og kostnader for sameiet.

Callinganlegg (port- og inngangsdør)

Alle komponenter i tablået (display og knapper) utenfor inngangspartiet vårt ble byttet i mars 2020. Styret ønsker å minne om at det er ytterligere et tablå ved espressobaren som må benyttes når besøkende skal komme inn den første elektroniske døren. I 2024 ble det installert brikkeløsning ved espressobaren. Disse installasjonene og tablået er DnG Drift sitt ansvar.

Postkasseskilt

Styret henstiller beboere om å bestille og montere ordentlige postkasseskilt slik at vi kan ha et pent og ryddig inngangsparti. Seksjonseiere som leier ut, bes informere leietaker om dette. Selvproduserte skilt, lapper o.l. er ikke tillatt og vil bli fjernet.

Man må ved bestilling velge Postkasseskilt stort.

Lysstyringsanlegg

Norelco AS har stått for installasjonen av lysstyringsanlegg basert på bevegelse. Det har i innværende periode ikke blitt byttet noen komponenter og anlegget ser ut til å fungere som det skal.

Røykventilasjon

Bygget har automatisk røykventilasjonsanlegg i trappen ned til inngangspartiet. Årskontroll på dette anlegget utføres årlig av Assemblin.

Kontroll og vedlikehold av brannslange og nødlys

Styret har avtale for kontroll av brannslange i bodene med NOHA AS. Kontroll gjennomføres årlig.

Renhold

Renhold har byttet renholdsleverandør til Bakken Renhold AS. Det foretas hovedrengjøring/nedvask og boning av gulvene, 2 ganger i året.

Fjernvarme og varmtvann

Fordeling fjernvarmekostnader mellom bygg i DnG

Fjernvarmekostnadene fra Hafslund Fjernvarme kommer samlet for alle bygg i DnG, deretter fordeles disse kostnadene på byggene basert på målere installert på hvert bygg.

Individuell måling av varmtvann (tappevann og radiatorer)

Mandalls gate 10 har individuell måling av varmtvann og har ved hjelp av grunndata fra de trådløse senderne i leilighetene, regnes det ut hvor mye eiere har brukt av forhåndsinnbetalt sum (a-konto) av selskapet Brunata. Dersom det er for mye eller for lite betalt så vil dette bli avregnet.

Alle seksjonseiere må registrere konto på Brunata sine nettsider for å få oversikt over sin seksjons balanseregnskap. For å opprette konto sendes det mail til brunata@brunata.no.

Kjeller- og bodanlegg

Styret ber eiere, leietakere og beboere om å påse at det ikke blir plassert gjenstander i fellesarealene da dette kan utgjøre fare ved eventuell nødsituasjon (brann o.l.), i tillegg til at det reduserer trivselen i sameiet og ikke minst øker slitasjen på bygget vårt.

DnG Drift besørger hver annen måned container ved lekeplassen (mellom Mandalls gate 10, 12, 14 og Plataus gate 29) slik at man kan kvitte seg med det som måtte være. Se mer informasjon under kapittelet «Avfallshåndtering».

Gjenstander skal IKKE plasseres i bodanlegget, foran slangeskap, rømningsveier, og ikke minst i bunnen av trappeløpet. Dette er HMS-avvik og kan medføre brannfare. Sameiet må bruke unødvendig med ressurser, samt sameiets midler, på å få fjernet dette mellom datoene med container på plassen.

Avfallshåndtering

Styret har fått informasjon om at container utplasseres følgende datoer i 2026:

20. januar, 31. mars, 30. juni, 25. august, 26. oktober, 15. desember

Disse dager står containere i:

Krysset Margit Hansens gt / Rubina Ranas gt 2.

Gårdsrommet mellom Platous gt og Mandalls gt

Du kan levere blant annet:
• Trevirke (ikke impregnert)
• Møbler
• Restavfall (i gjennomsiktig sekk) •

Hvitevarer og tung elektronikk (egen container)

Vær obs på merking av hva som skal i hvilke containere. Sameiet betaler mye i straffegebyr på grunn av feilplassering!

Se kommunens hjemmesider https://www.oslo.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/ for informasjon om gjenvinningsstasjoner og kildesortering

Matavfall skal i grønn pose, plastemballasje i lilla pose, restavfall i vanlig plastpose. Papp, papir og drikkekartong skal legges rett i beholderen, uten poser. Papp skal brettes før det kastes. Det er kun husholdningsavfall som skal kastes i beholdere i avfallsrommene.

Hver mandag klokken 1600 – 1730 står det en betjent mobil gjenvinningsstasjon på Helga Helgesens plass.

Du **kan** levere maks to avfallssekker (à 200 liter) med sortert avfall:

• metall
• trevirke, maks 1 meter i lengde (ikke impregnert)
• ødelagt keramikk og porselen
• papir, papp og kartong
• batterier, lysstoffrør og lyspære
• farlig avfall (som for eksempel maling og spraybokser – tett emballasje, merket med hva slags innhold de har)
• ødelagt småelektronikk og elektriske produkter (ikke hvitevarer eller andre store ting)
• plastprodukter
• isopor

Du **kan ikke** levere følgende avfall:
• eksplosiver og ammunisjon – kontakt politiet på telefon 02800.
• ubrukt fyrverkeri – du kan levere det til importører og forhandlere.

Medisiner – leveres til apotek.

Container for glassemballasje står i krysset Grønlandsleiret/ Margit Hansens gate.

Sko, tekstiler og andre mindre ting til ombruk kan gis til Fretex i Smalgangen

Avfallsrommet

Styret ber alle å påse følgende:

● Det skal kun kastes papir i papiravfallet – papirbeholderne er til høyre i avfallsrommet

● Det skal kun kastes restavfall i restavfallsbeholderene – restavfallsbeholderene er til venstre i avfallsrommet

● Det skal ikke settes søppel innenfor eller utenfor døren til avfallsrommet

● Det skal ikke kastes elektronikk i avfallscontainerne – dette er spesialavfall og kan kastes i containere som DnG Drift setter ut hver annen måned

● Det er ikke tillatt å sette avfall (elektronikk, møbler o.l.) i avfallsrommet – selv ikke i påvente av container på plassen. Alle gjenstander som ikke får plass i boden, og kan vente på containere fra DnG Drift, må eier/leietaker/beboer selv kjøre gjenstandene på en miljøstasjon

● Husk å benytte grønne og lilla poser til henholdsvis mat- og plastavfall.

Tiltak rundt hensetting av gjenstander

Hverken sameiet eller De nye Grønlandskvartalene har areal til mellomlagring av hensatte gjenstander. Det er både tidkrevende og kostbart å få kjørt bort gjenstander som hensettes av beboere. Mandalls gate 10 deler søppelrom med Mandalls gate 12 og styrelederne har blitt enige om et straffegebyr på 5000 kroner til dem som hensetter gjenstander i søppelrommet og eller fellesareal.

Styret ber seksjonseiere med utleie om å underrette leietakere grundig om reglene rundt avfallshåndtering og forbudet mot hensetning av gjenstander i søppelrom og fellesareal.

Container fra DnG Drift, på lekeplassen

DnG Drift besørger 5 ganger i året, container ved lekeplassen (mellom Mandalls gate 10, 12, 14 og Plataus gate 29) slik at man kan kvitte seg med det som måtte være. Dette er en flott kollektiv ordning som kommer alle beboere til gode. Alle sameiene deler denne kostnaden.

Styret forventer at beboere kan oppbevare gjenstander i bod eller leilighet frem til det er container på plassen. Dersom man ikke har anledning til dette, må man selv kjøre gjenstandene på en miljøstasjon.

Det er dessverre en del som kastes feil. Det ilegges sameiet 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.

Ta hensyn til andre

Mandalls gate 10 sameie er et rolig sameie, men det forekommer allikevel tilfeller av støy og fest.

Pkt. 1.2 i husordensreglene for sameiet vedr støy:

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

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

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

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

Husk at det er mange åpne vinduer og balkongdører i sommerhalvåret. Styret ber om at det tas spesielt hensyn til dette.

Styret minner om seksjonseiers ansvar for å informere leietakere, også ved korttidsutleie, om husordensreglene.

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hans-Olav Toft
Styremedlem	Helge Jørgensen
Styremedlem	Terje Ness
Styremedlem	Elisabeth Tufte

Kontaktinformasjon:
Styret
Styret kan kontaktes på e-post mandallsgt10@styrerommet.no.
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Mandalls Gate 10 Sameie
Sameiet består av 53 seksjoner.
Mandalls Gate 10 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990342334, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
230 442

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

Mandalls Gate 10 Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.
Sameiets revisor er BDO AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2026.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik
Driftskostnadene er høyere enn budsjettert da kostnadene tilknyttet det gjennomførte rehabiliteringsprosjektet er regnskapsført i driftsregnskapet.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som negativt resultat og foreslås dekket av låneopptak.
Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2025.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2025 var kr 1 262 933

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2026".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2026

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2026.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2026 lagt til grunn en økning på 10%.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning de siste årene.
Styret forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2026, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Styret antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2025.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 12 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Mandalls Gate 10 Sameie.

Lån
Mandalls Gate 10 Sameie har ett lån i OBOS-banken som er tatt opp i forbindelse med det gjennomførte rehabiliteringsprosjektet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2026.

Budsjettet er basert på ca. 30 % økning av felleskostnadene
fra 01.01.2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Annen informasjon om sameiet

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82037126. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

MANDALLS GATE 10 SAMEIE
ORG.NR. 990342334, KLIENTNR. 7073

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 107 782	1 937 340	2 022 000	2 771 167
Andre inntekter	3	1	40 232	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 107 783**	**1 977 572**	**2 022 000**	**2 771 167**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-257 036	-22 560	-14 000	-14 000
Styrehonorar	5	-159 999	-160 000	-100 000	-159 999
Revisjonshonorar	6	-12 655	-11 184	-10 000	-10 300
Forretningsførerhonorar		-122 228	-116 645	-130 000	-135 850
Konsulenthonorar		-25 577	-77 570	-40 000	-30 000
Drift og vedlikehold	7	-6 384 078	-2 106 312	-375 000	-382 050
Forsikringer		-174 683	-151 003	-163 000	-182 560
Kommunale avgifter	8	-511 816	-472 689	-539 000	-567 005
Kostnader sameie		-63 024	-63 024	-70 000	-70 000
Energi/fyring	9	-60 375	-55 579	-65 000	-65 000
TV-anlegg/bredbånd		-276 608	-283 245	-281 000	-289 430
Andre driftskostnader	10	-202 348	-190 701	-221 000	-223 490
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-8 250 427**	**-3 710 511**	**-2 008 000**	**-2 129 684**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**-6 142 644**	**-1 732 939**	**14 000**	**641 483**
Innbetalt andel fellesgjeld		451 075	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		**-5 691 569**	**-1 732 939**	**14 000**	**641 483**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	38 272	40 879	0	0
Finanskostnader	12	-429 204	-34 487	-75 000	-537 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-390 932**	**6 391**	**-75 000**	**-537 000**
ÅRSRESULTAT		**-6 082 501**	**-1 726 548**	**-61 000**	**104 483**
Overføringer:					
Fra annen egenkapital:		-6 082 501	-1 726 548		

MANDALLS GATE 10 SAMEIE
ORG.NR. 990342334, KLIENTNR. 7073

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 707	3 690
Forskuddsbetalte kostnader		60 483	72 652
Andre kortsiktige fordringer	13	71 683	40 232
Energiavregning	14	112 066	109 376
Driftskonto OBOS-banken		1 119 717	93 196
Skattetrekkskonto OBOS-banken		21 000	20 400
Sparekonto OBOS-banken		369 133	655 928
SUM OMLØPSMIDLER		**1 758 789**	**995 473**
SUM EIENDELER		**1 758 789**	**995 473**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	15, 16	-6 291 500	-208 999
SUM EGENKAPITAL		**-6 291 500**	**-208 999**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	7 484 432	996 423
Annen langsiktig gjeld	18	70 000	70 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**7 554 432**	**1 066 423**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		73 470	30 373
Leverandørgjeld		382 796	78 402
Skyldige offentlige avgifter	19	29 460	28 860
Påløpte renter		2 727	414
Annen kortsiktig gjeld	20	7 403	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**495 856**	**138 049**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 758 789**	**995 473**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.02.2026
Styret i Mandalls Gate 10 Sameie

Hans-Olav Toft/s/ Terje Ness/s/ Elisabeth Tufte/s/

Helge Johan Jørgensen/s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN
Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.
Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns

hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet.
På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 352 764
Kabel-tv/internett	239 904
Seksjonert lokale	110 791
Lånekostnad I	336 485
Regulering Lånekostnad I	67 838
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 107 782**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Ørekorreksjon	1
SUM ANDRE INNTEKTER	**1**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-205 500
Arbeidsgiveravgift	-51 536
SUM PERSONALKOSTNADER	**-257 036**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-159 999
SUM STYREHONORAR	**-159 999**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-12 655
SUM REVISJONSHONORAR	**-12 655**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjektledelse	-605 945
Hovedentreprenør I	-4 675 806
Endringer	-892 598
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-6 174 350**
Drift/vedlikehold bygninger	-47 709
Drift/vedlikehold VVS	-26 949
Drift/vedlikehold elektro	-8 756
Drift/vedlikehold heisanlegg	-39 860
Drift/vedlikehold brannsikring	-28 157
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-46 298
Egenandel forsikring	-12 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-6 384 078**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-279 941
Renovasjonsgebyr	-231 875
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-511 816**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-57 565
Andre fyringskostnader	-2 810
SUM ENERGI / FYRING	**-60 375**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 500
Vaktmestertjenester	-75 180
Renhold ved firmaer	-80 182
Andre driftskostnader	-28 619

Trykksaker	-4 742
Porto	-4 680
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-3 217
Øreavrunding	-27
Tap på fordringer	-1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-202 348**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	16 056
Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 881
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 205
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	303
Andre renteinntekter	827
SUM FINANSINNTEKTER	**38 272**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-7 518
Pantegjeldsrenter	-421 686
SUM FINANSKOSTNADER	**-429 204**

NOTE 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatt felleskostnader, fakturerer i 2026	3 223
Korreksjon, utbetalt for mye styrehonorar	68 460
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**71 683**

NOTE 14
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-377 076
SUM INNTEKTER	**-377 076**

KOSTNADER

Administrasjon	12 922
Fjernvarme	476 220
SUM KOSTNADER	**489 142**

SUM ENERGIAVREGNING	**112 066**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE 15
ANNEN EGENKAPITAL

Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	-6 742 575
Egenkapital fra IN 2025	451 075
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-6 291 500**

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

NOTE 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

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

NOTE 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,65 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2025	-3 997 245	
Tilgang 2025	-4 002 131	
Ekstraordinær nedbetaling i år (adm-avtale)	451 075	
Nedbetalt i år	63 869	
		-7 484 432
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-7 484 432**

NOTE 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Andre avsetninger for forpliktelser	**-70 000**
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-70 000**

NOTE 19
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-21 000
Skyldig arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-29 460**

NOTE 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gjeld til ansatte og eiere	-7 403
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-7 403**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i MANDALLS GATE 10 SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til MANDALLS GATE 10 SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 5QBOM-H7ZKV-CDJVX-1H0TE-PZDVY-NQA32

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

Protokoll til årsmøte 2026 for MANDALLS GATE 10 SAMEIE

Organisasjonsnummer: 990342334
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 9. mars kl. 09:00 til 12. mars kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 16.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Martina Helene Baldacchino er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Stine Tveitan og Asgeir Bjørnar Hustad er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at underskuddet dekkes av egenkapital og låneopptak.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 160 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 160 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Hans-Olav Toft (12 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Hans-Olav Toft

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Elisabeth Tufte (13 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Elisabeth Tufte

V E D T E K T E R

for

Mandalls Gate 10 Sameie, org. nr. 990 342 334

Vedtektene er vedtatt på ordinært/ekstraordinært årsmøte 25.04.2019 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter tidligere vedtekter sist endret 07.06.2010. Vedtektene er endret på ordinært årsmøte 2025

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Mandalls Gate 10 Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 27.06.2006.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 49 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner. på eiendommen gnr. 230, bnr. 442 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet inkludert tilleggsareal. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

1-4 De Nye Grønlandskvartalene Vel
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, herunder uteareal tilhørende Sameiet Teaterkvartalet Bygg 8.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr. Ved overdragelse av seksjon plikter overdrageren å informere erververen om de til en hver tid gjeldende vedtekter, og eventuelle husordensregler/trivselsregler.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(8) Næringsseksjonene er forutsatt nyttet til henholdsvis forretnings-/butikkdrift og restaurant, bar, nattklubb, uteservering og annen serveringsvirksomhet, med derav følgende døgndrift.

(9) 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 årsmøtets tilslutning.

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) Næringsseksjonene forestår og bekoster egne inngangsdører og vinduer.

(12) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene, med det unntaket som følger av 4-1 (11).

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler, med det unntaket som følger av 4-1 (11).

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

(6) 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.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

(4) 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 årsmøtet.

(5) Eierne av næringsseksjonen skal dekke følgende kostnadselementer:
- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener næringsdelen (eks: kjøling, ventilasjon og det som er plassert i boligdelen/kjeller som tilhører næringsseksjonene)
- Vedlikehold og drift av adkomstarealer som bare betjener næringsdelen.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende næringsdelen. (eksempel: søppelrom næring, tekniske rom)
- Håndtering av avfall fra næringsseksjonene (og tilhørende uteområder)
- Håndtering av vann- og avløpsavgift tilknyttet næringsdelen.
- Kostnader til oppvarming og belysning (fjernvarme og strøm) i næringsdelen (egne målere).
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsdelen.

(6) Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:
- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener boligseksjonene (eks: porttelefon).
- Håndtering av avfall fra boligdelen.
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen.
- Utomhusarealer hvor boligseksjonene har eksklusiv bruksrett, herunder felles gangvei/sti over arealet.

(7) Sameiet, boligseksjonene og næring 3 og 4 skal dekke følgende kostnadselementer:
*Vedlikehold og drift av heiser og adkomstarealer. (eks: rengjøring)

(8) Kabel-tv deles likt mellom sameierne etter avtale inngått med kabel-tv-selskapet.

(9) Der hvor det er oppsatt målere, belastes de enkelte seksjonseiere etter målt forbruk.

(10) Sameiet, boligseksjonene og næring 1, 2, 3 og 4 skal dekke:
- Inngangspartier og oppganger (postkassedel).
- Vaktmester
- Strøm og 10 % av fjernvarmekostnadene
- Forsikring

(11) 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.

(12) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(13) Næringsseksjonene skal betale felleskostnader etter følgende fordelingsbrøk:

Konto	Betegnelse	Fordelingsbrøk
530	Styrehonorar	12,13 %
671	Revisjonshonorar	12,13 %
670	Forretningsførerhonorar	12,13 %
6606	Drift/vedl.hold heiser	12,13 %
7501	Forsikring bygninger	17,13 %
620	Elektrisk energi	12,13 %
2920	Fjernvarmekostnader	10 %
674	Vaktmestertjenester	17,13 %
677	Renhold ved firmaer	17,13 %

Det skal foretas en årlig avregning.

(14) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

5-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

5-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

6-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to styremedlemmer. Sameiet kan ha varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt. 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.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noen annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

7-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

7-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

7-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

8-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

9-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

9-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

9-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

(3) 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 i hht. nærværende 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.

10 Diverse opplysninger

10-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og

kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.

c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
h) samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
i) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
j) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
k) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
l) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

10-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

10-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

HUSORDENSREGLER for Mandalsgate 10 Sameie

1. BRUK AV LEILIGHETEN

1.1 Generelt

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

1.2 Støy

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

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

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

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

1.3 Vasker og sluk

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

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

1.4 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.

1.5 Lekkasjer og stoppekraner

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

1.6 Elektriske anlegg

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

1.7 Lufting

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

1.8 Røykvarsler og brannslukningsutstyr

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

1.9 Grilling

Det er ikke tillatt å benytte kullgrill på balkong eller i fellesareal (dette innbefatter engangsgrill). Det tillates grilling med gass-/elektrisk grill.

2. UTLEIE (UTLÅN) AV LEILIGHETEN

2.1 Søknad

Søknad om utleie eller utlån av leilighet må på forhånd informeres til styret, slik at styret til enhver tid har kjennskap til hvem som bor i huset. Se ellers vedtektenes punkt 3.2

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 og utvendige persienner skal ha godkjent farge og mønster av styret. For mer informasjon rundt dette – se oppslagstavle.

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

Parabol er ikke tilatt. Kontakt UPC som er vår leverandør, for å sjekke hvilke kanaler man kan ta inn via deres nettverk.

Glasvegg/Lyvegg til terrasse kan bestilles gjennom byggherre. Dette avtales individuelt med byggherre.

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, barnevogner o. l. må ikke settes på uvedkommende steder, som f. eks. i trappeoppgangene eller i korridorene.

Sykler skal kun stå i bod eller i utvendig sykkelstativ.

4.2 Kjellerganger, m.v.

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

4.3 Bruk av åpen flamme

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

4.4 Barns lek

Trappeoppganger, korridorer, garasje, fellesrom og rom for tekniske anlegg må ikke brukes av barn til lek. Påse at barn ikke skriver på veggene, 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 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 Låsing av dører

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

5.2 Elektriske tavler

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

5.3 Melding om defekte låser

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

6. BRUK AV FELLESAREAL UTVENDIG

6.1 Vegetasjon og beplantning

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

6.2 Lufting av hunder

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

7 ANSVARSFORHOLD

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

TILLEGG:

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

Garasjeplass
Fremleie/utlån av garasjeplass er ikke tillatt uten styrets samtykke, dersom fremleie/utlån skjer uavhengig av utleie/-utlån av leilighet.

Søppel
Avfall som ikke kan plassers i søppelbeholderne må leilighetseieren selv sørge for å få borttransportert. Se oppslag i søppelrom.

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

Husdyrene må ikke etterlates alene i leilighetene, dersom det kan medføre sjenanse for andre.

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

Med vennlig hilsen Styret

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie	**Vår ref.:**	485/31	**Fødselsdato eier:** 19.10.1999
Rubina Ranas gate	**Type:**	Ideelt sameie	
0190 OSLO	**Eiere:**	Benedicte Dyvi Knudtzon	
Organisasjonsnr: 990 819 092	**Seksjonsnr:**		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **0**

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

3: Fellesgjeld

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Per-Gunnar Kung Skotåm

Adresse: Rubina Ranas gate 10

Postnr/-sted: 0190 OSLO

E-post: dng.garasje@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 20.10.2026

Utestående saldo: **0**

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:		Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2006

Gårds/bruksnr: 530/1

Bygningstype: Uspesifisert

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	15254

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	3824984

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	26.02.2010			SSBnr:	31
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Parkeringsplass ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:			
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Sameieandel		
Ansiennitetsregler:	1 - Loddtrekning				

Fasiliteter:

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

Boligopplysninger:

De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie	**Vår ref.:**	485/31	**Fødselsdato eier:**	19.10.1999
Rubina Ranas gate	**Type:**	Ideelt sameie		
0190 OSLO	**Eiere:**	Benedicte Dyvi Knudtzon		

Organisasjonsnr: 990 819 092

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligopplysninger:

De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie	**Vår ref.:**	485/31	**Fødselsdato eier:**	19.10.1999
Rubina Ranas gate	**Type:**	Ideelt sameie		
0190 OSLO	**Eiere:**	Benedicte Dyvi Knudtzon		
Organisasjonsnr: 990 819 092				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Annen informasjon:

ÅRSMELDING

2025



Årsmelding 2025 for De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie

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

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

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

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

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie

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

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

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

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

Elbillading

PlugPay leverer og administrerer lading og utfakturering.

Aktiver din PlugPay konto:

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

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

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

Vaktmester- og renholdstjeneste

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

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

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

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

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

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

Adgangsbrikker

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

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

henvende seg til plasseier.

Bestilling av fjernkontroll:

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

Åpning av port via mobiltelefon:

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

Garasjeanlegg

Internett

Elbilbrukere kan benytte seg av gjestenettverket i garasjeanlegget.

Nettverk: GRK_Gjest

Passord: 123gjest

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

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

Brannsikringsutstyr

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

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

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

Leie av MC-plass

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

MC-plasser leies ut etter følgende prioritering:

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

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

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

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

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

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

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

Følgende er gjort i år:

Se punktet om brannsikring

Forsikring

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

Garasjesameiets forsikring dekker ikke skade på kjøretøy.

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

Overdragelser i 2025

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

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

Rehabilitering og større vedlikehold

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

av et slitesterkt epoksybelegg og re-merking.

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

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

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

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

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

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

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

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

Styrets arbeid i 2025

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 7 møter

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

01.03.2026

Godkjent elektronisk av styret i De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie

Årsmeldingen er godkjent av styret 01.03.2026

ÅRSREGNSKAP

2025



Årsregnskap 2025 - Resultat

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

Årsregnskap 2025 - Balanse

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

Årsregnskap 2025 - Balanse

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

Oslo 31.12.25
Styret i De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie

Sted:_____, dato:_____

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

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3600 Inntekter felleskostnader	2 386 272	2 386 272	2 385 960	2 385 960
3631 Ekstra innkreving felleskostnader	5 088 000	0	7 950 000	0
3645 Inntekter parkeringsplasser	15 000	18 000	0	6 000
3673 Driftsbidrag fra næringsseksjoner	0	113 507	41 200	500 000
3690 Andre inntekter	107 645	0	0	0
Sum	**7 596 917**	**2 517 779**	**10 377 160**	**2 891 960**

Note 2 - Andre inntekter

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

Ekstraordinære inntekter er erstatningsutbetalinger.

Note 3 - Forvaltning og revisjon

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

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

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

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

Note 5 - Ansatte og OTP

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

Note 6 - Vedlikehold

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

Note 7 - Eksterne tjenester

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

Note 8 - Andre driftsutgifter

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

Note 9 - Renteinntekter

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

Note 10 - Disponible midler

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

Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

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

Note 12 - Innestående på særvilkår

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

Resultat og balanse med noter for De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie

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



Til årsmøtet i **De Nye Grønladskvartalene Garasjesameie**

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening er

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Aurland, 2.mars 2026
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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

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

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



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

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

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

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

Wolters Kluwer

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

PROTOKOLL

2026



Protokoll

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

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

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Opptak navnefortegnelse

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

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

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Årsmelding 2025

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

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets underskudd ble besluttet dekket av opptjent egenkapital.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2026

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

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

Det ble votert over de to alternativene:

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

Vedtak:
Alternativene fikk følgende stemmer:

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

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

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om uorden og uønskede i garasjeanlegget

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

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

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

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

Vedtak:
Tatt til orientering.

5. Forslag

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

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

Vedtak:
Enstemmig vedtatt.

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

Det stemmes over følgende to alternativer:

Alternativ 1 fra Ørjan Østensvik

Årsmøtet vedtar at styret iverksetter følgende sikkerhetstiltak i U2:

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

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

Alternativ 2 fra styret

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

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

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

Vedtak:
Alternativ 2 styrets innstilling ble enstemmig vedtatt.

5.3 Forslag fra plasseier Ørjan Østensvik prinsipp for investering og finansiering

Det stemmes over følgende to alternativer:

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

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

Vedtak:

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

5.4 Forslag fra plasseier Ørjan Østensvik om inntektsoptimalisering

Det stemmes over følgende to alternativer:

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

Vedtak:

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

5.5 Forslag fra Sameie Teaterkvartalet Bygg 6

Det stemmes over følgende to alternativer:

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

Vedtak:

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

5.6 Forslag fra Borettslaget Teaterkvartalet Bygg 9

Det stemmes over følgende to alternativer:

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

Vedtak:

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

5.7 Forslag fra styret i De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie

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

Vedtak:

Vedtatt - 6 stemte for, 3 stemte mot.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 1-2 år

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

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Vedtak:
Lina Adampour ble valgt for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Terje Ulsten ble enstemmig valgt.

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

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

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

Protokoll for De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Per-Gunnar Kung Skotåm (sign.)	12.03.2026

VEDTEKTER
FOR
DE NYE GRØNLANDSKVARTALENE GARASJESAMEIE

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

1. Formål m.v.

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

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

1.3 Garasjeanlegget består av ca 450 garasjeplasser.

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

Disse eierseksjonssameier/borettslag er benevnt nedenfor under punkt 3.1.

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

2. Garasjesameiets oppgaver

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

3. Medlemmer

3.1 Medlemmer av garasjesameiet er:

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

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

4. Styret

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Årsmøtet

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

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

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

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

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

5.6 Avvikling av De nye Grønlandskvartalene Garasjesameie krever enstemmighet.

5.7 Årsmøtet behandler:

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

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

6. Fordeling og overføring av parkeringsplasser

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

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

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

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

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

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

7. Fordeling av kostnader

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

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

7.3 Kostnader til forretningsfører ved eierskifte belastes kjøper av garasjeandelen.

8. Bruksrett til boder etc.

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

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

9. Garasjeanlegget – bruk m.v.

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

9.2 Anlegget skal kun benyttes til parkering.

10. Omdisponering av parkeringsplasser - handicapplasser

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

11. Særskilt garasjeanlegg tilhørende De nye Grønlandskvartalene Næring AS

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

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: 26 FEB. 2010

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200410313-199 Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	SCHWEIGAARDS GATE 16	Eiendom:	230/274/0/0
Tiltakshaver:	De nye Grønlandskvartalene DA v/Pecunia AS	Adresse:	Olav V's gate 5, 0161 OSLO
Søker:	DARK Arkitekter AS	Adresse:	Drammensveien 130, 0277 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - SCHWEIGAARDS GATE 16

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.

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
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

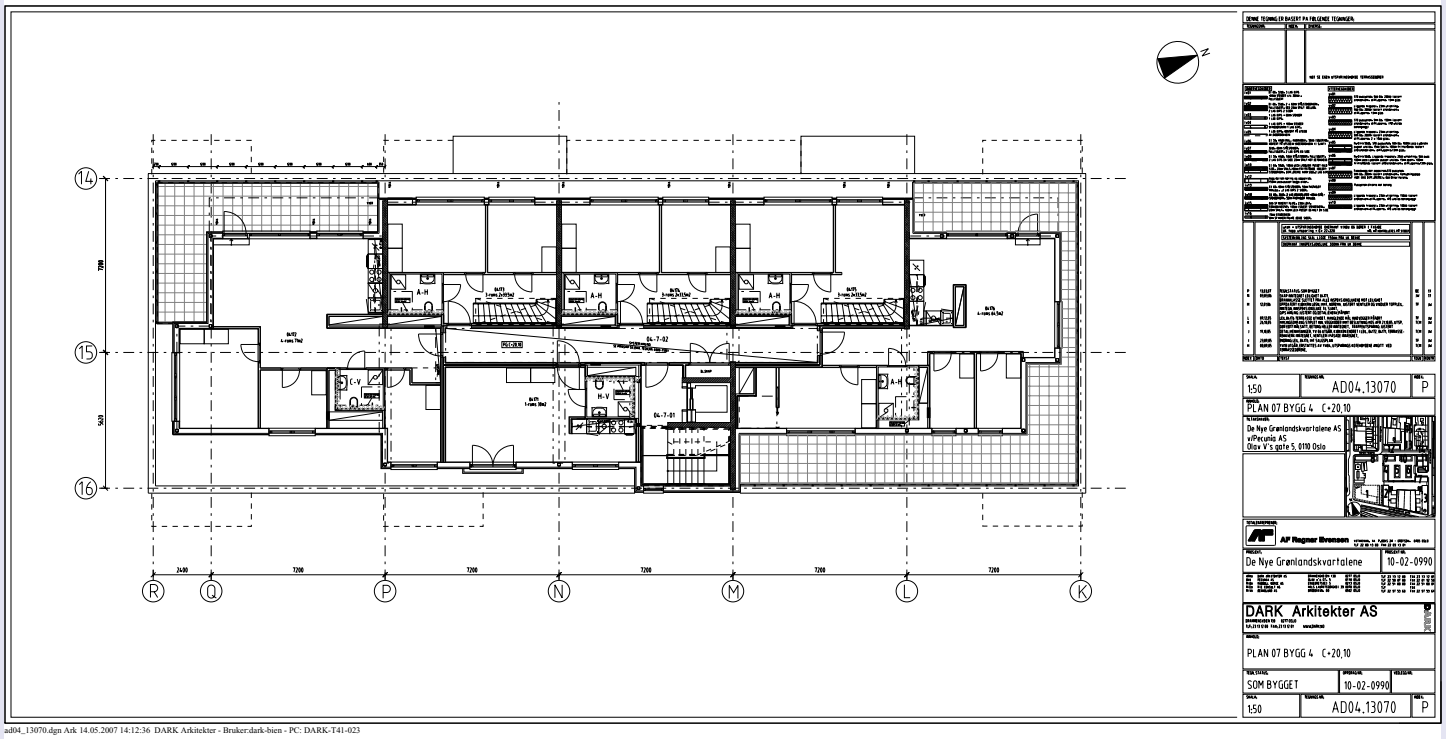
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

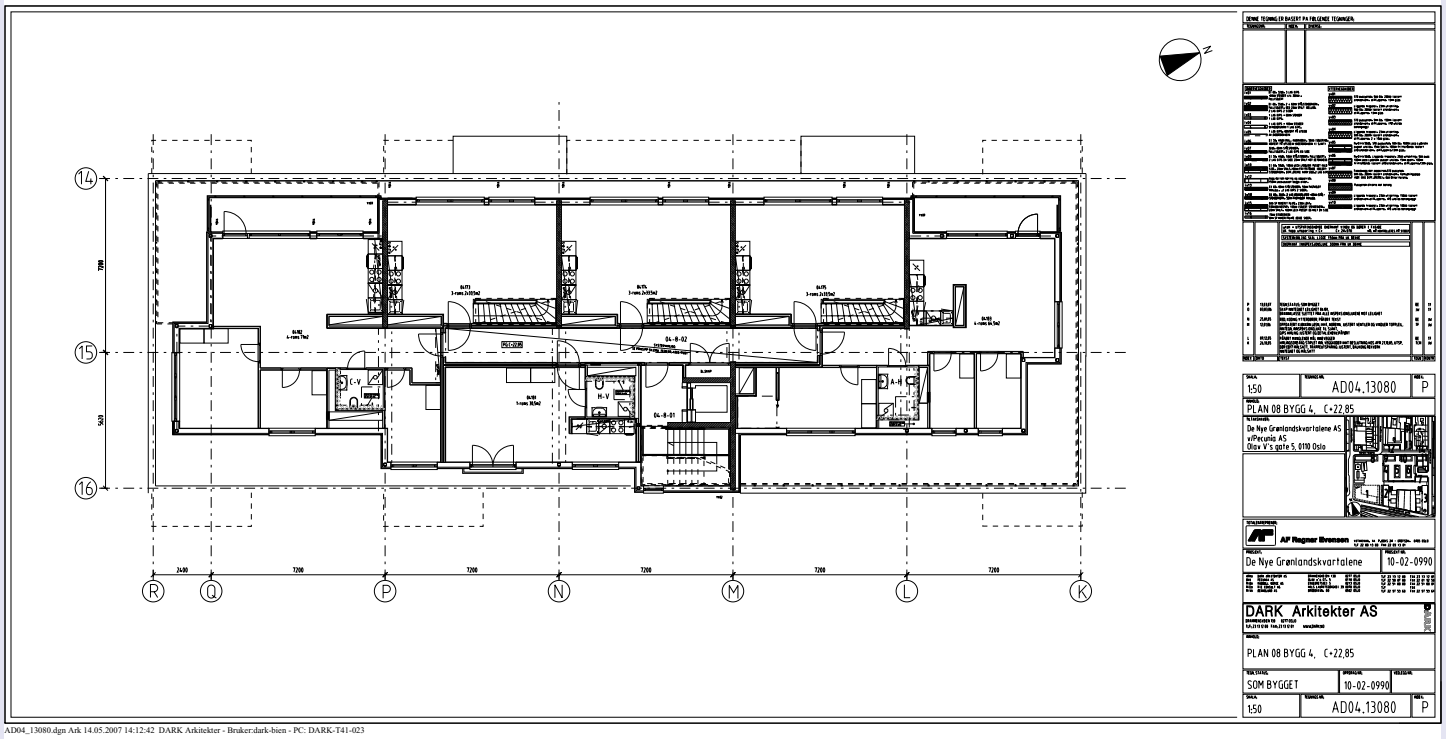
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 4

Sigmund Omang
enhetsleder

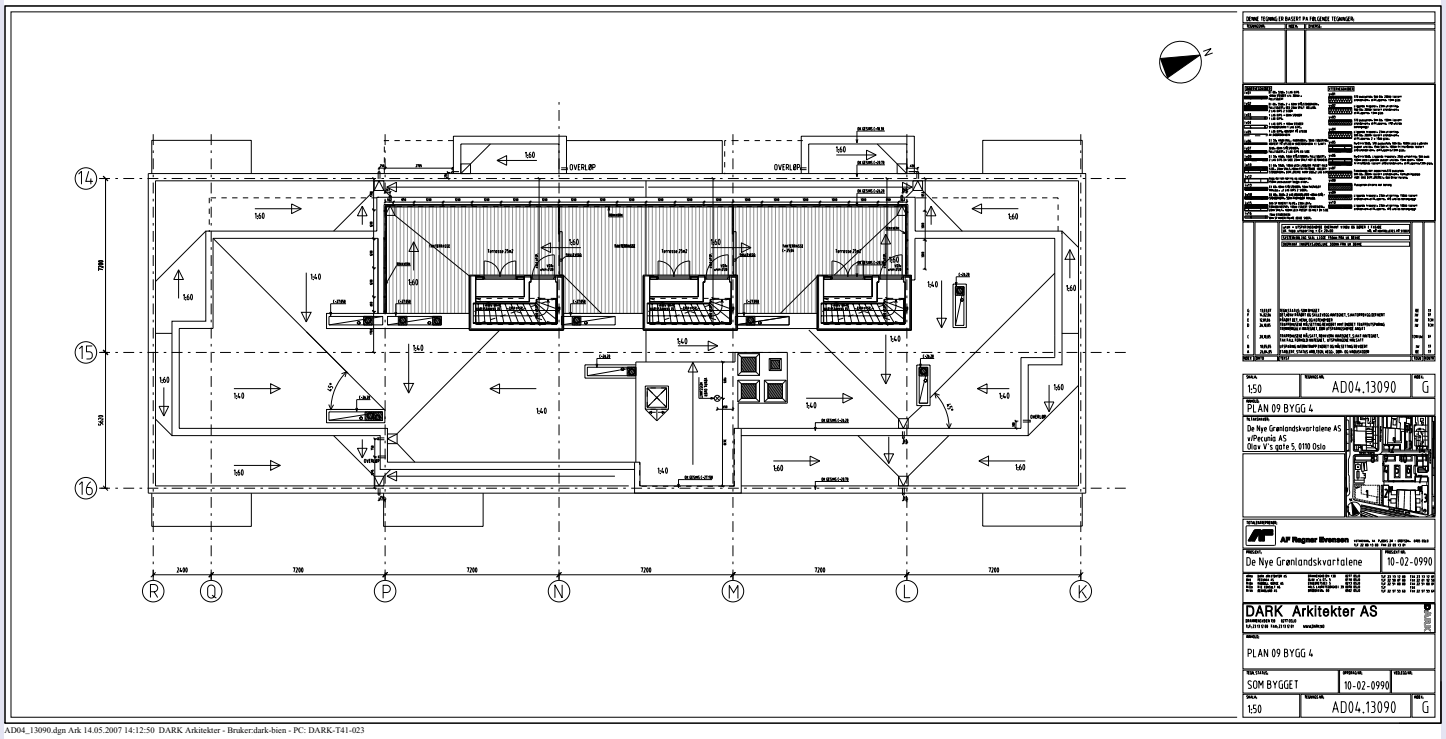
Britt Eikholt
saksbehandler



ad04_13070.dgn Ark 14.05.2007 14:12:36 DARK Arkitekter - Bruker:dark-bien - PC: DARK-T41-023



AD04_13080.dgn Ark 14.05.2007 14:12:42 DARK Arkitekter - Bruker:dark-bien - PC: DARK-T41-023



AD04_13090.dgn Ark 14.05.2007 14:12:50 DARK Arkitekter - Bruker:dark-bien - PC: DARK-T41-023



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

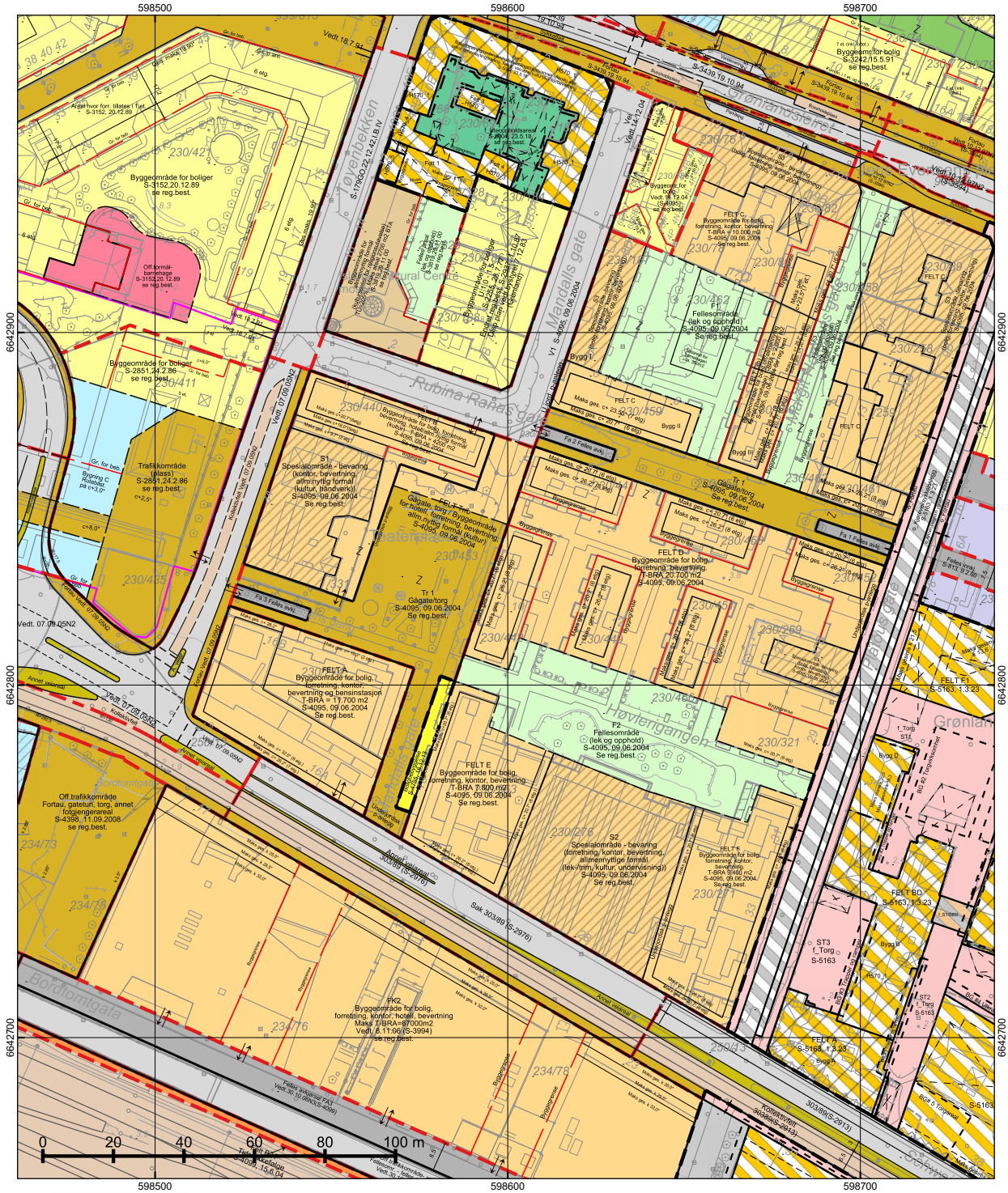
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 164065/ 86541368
Deres ref.:
Adresse: Mandalls gate 10
Kommentar:
Gnr/Bnr: 230/442

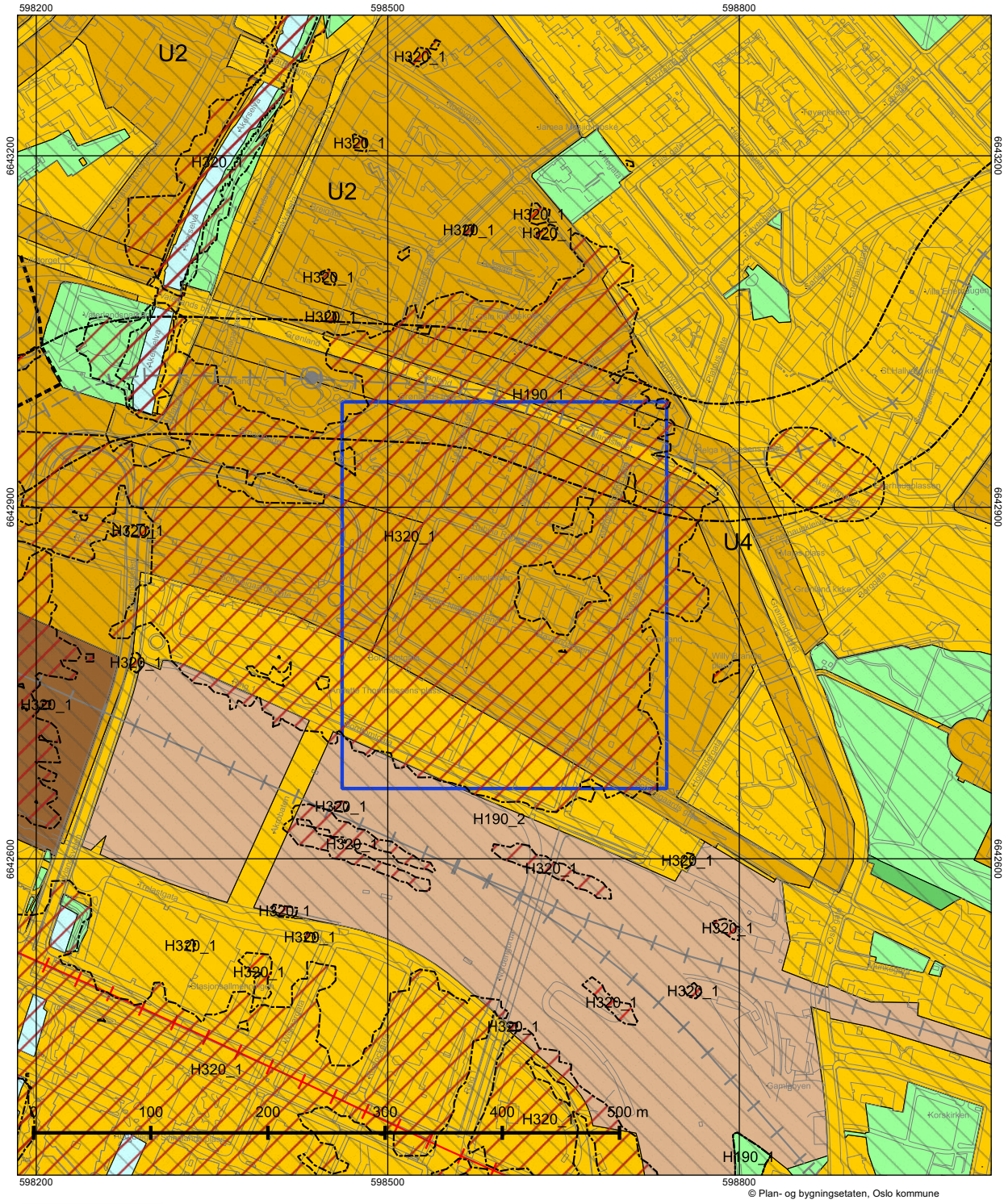
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark


598500
598600
598700
6642900
6642800
6642700
Mandalls gate
Rubina Ranes gate
Høvlergangen
Borgtomgata
Grønlandsleiret
Byggeområde for boliger S-3152,20.12.89 se reg.best.
Byggeområde for boliger S-2851,24.2.86 se reg.best.
Off.formål-barnehage S-3152,20.12.89 se reg.best.
Off.trafikkområde Fortau, gatetun, torg, annet fotgjengerareal S-4398, 11.09.2008 se reg.best.
Trafikkområde (plass) S-2851,24.2.86 se reg.best.
FELT A Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning, bensinstasjon T-BRA = 11.700 m2 S-4095, 09.06.2004 Se reg.best.
FELT B Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning, hotell T-BRA = 7.800 m2 S-4095, 09.06.2004 Se reg.best.
FELT C Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning T-BRA = 10.000 m2 S-4095, 09.06.2004 Se reg.best.
FELT D Byggeområde for bolig, forretning, bevertning T-BRA 20.700 m2 S-4095, 09.06.2004
FELT E Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning T-BRA 7.800 m2 S-4095, 09.06.2004 Se reg.best.
FK2 Byggeområde for bolig, forretning, kontor, hotell, bevertning Maks T-BRA=7000m2 Vedt. 8.11.06 (S-3994) se reg.best.
F1 Fellesområde (lek og opphold) S-4095, 09.06.2004 Se reg.best.
F2 Fellesområde (lek og opphold) S-4095, 09.06.2004 Se reg.best.
S1 Spesialområde - bevaring (kontor, bevertning, allmennyttig formål (kultur, håndverk)) S-4095, 09.06.2004 Se reg.best.
S2 Spesialområde - bevaring (forretning, kontor, bevertning, allmennyttige formål (lek-/mm, kultur, undervisning)) S-4095, 09.06.2004 Se reg.best.
Tr 1 Gågate/torg S-4095, 09.06.2004 Se reg.best.
Gågate, torg / Byggeområde for hotell, forretning, bevertning, allm.nyttig formål (bevertning) S-4095, 09.06.2004
Fa 1 Felles avkj.
Fa 2 Felles avkj.
Fa 3 Felles avkj.
Sak 303/89 (S-2976)
Vedt. 07.09.05N2
Vedt. 07.09.05N3
Vedt. 18.7.94
Vedt. 14.12.04
Vedt. 8.11.06 (S-3994)
Vedt. 30.10.08(KS-4056)
Vedt. 15.6.04
Vedt. 18.2.11
Vedt. 18.7.94
Vedt. 18.7.94
Vedt. 18.7.94

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 164065/86541368
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

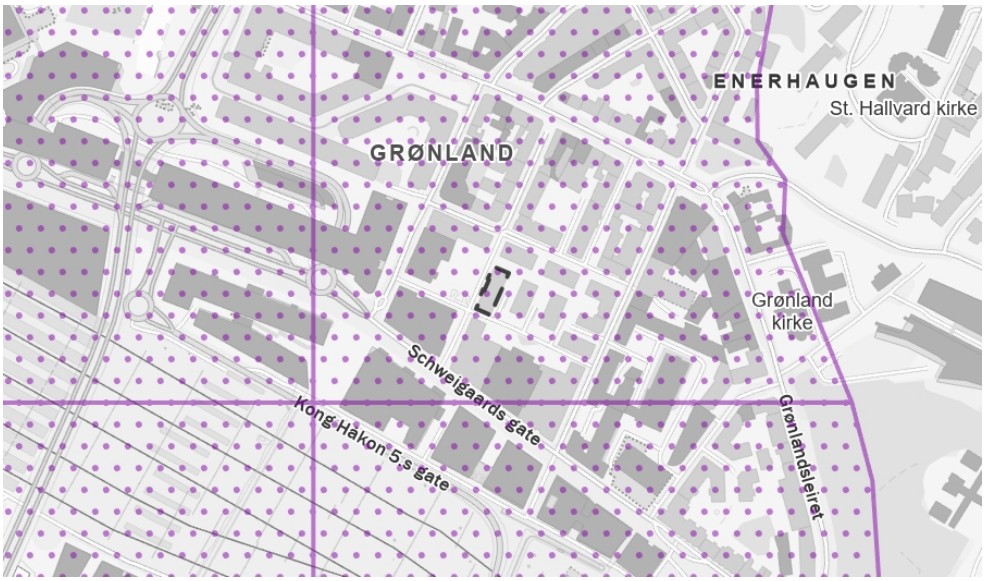
Tegnforklaring - kommuneplan



ambita

Flomfaresoner

Sist sjekket:	05.10.2026			
Aktsomhetsområde for flom	Nei	Ja		
Gjentaksintervall flom	Nesten aldri	500-1000 år	50-200 år	10-20 år



Tegnforklaring

Vann / elv

Flom - gjentaks-intervall 10-20 år

Flom - gjentaks-intervall 50-200 år

Flom - gjentaks-intervall 500-1000 år

Aktsomhetsområde for flom

Beskrivelse

Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentaksintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

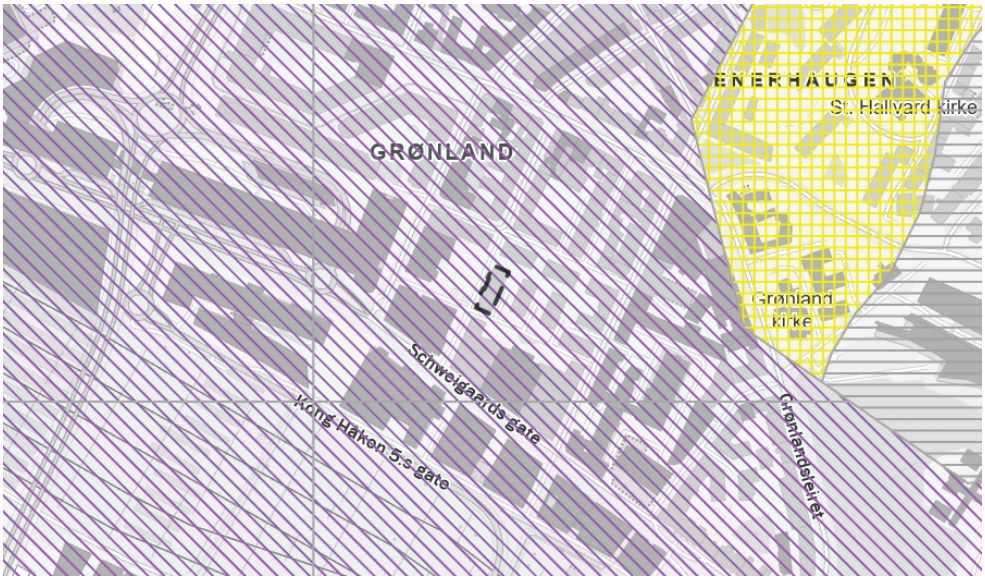
Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggteknisk forskrift.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

ambita

Radonutsatt område

Sist sjekket:	05.10.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

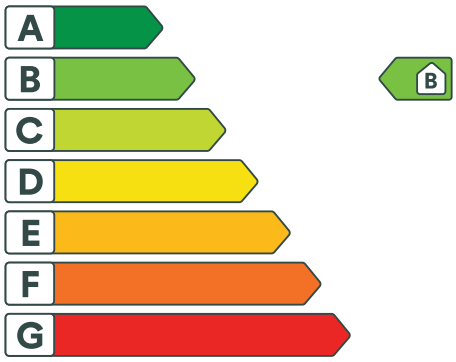
Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

enova

Energiattest



Adresse **Mandalls gate 10, 0190 OSLO**	
Dato for energimerking **15.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-369564**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81792143**
Gårdsnummer **230**	Bruksnummer **442**
Seksjonsnummer **47**	Bruksenhetsnummer **H0703**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2006**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **68,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **68,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **103,49**

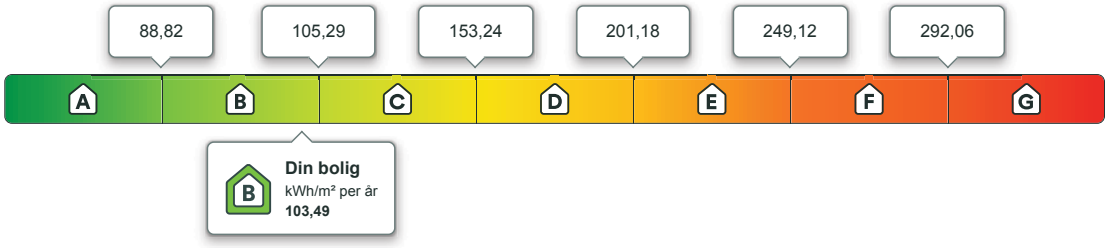
Mandalls gate 10, 0190 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
10 287,89	**103,49**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Mandalls gate 10, 0190 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Mandalls gate 10, 0190 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

SpareBank 1 ØSTLANDET

Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på sb1ostlandet.no, eller ring oss på 915 070 40.



Eff.rente 5,38 %,
2 mill., o/25 år,
kostnad kr 1.593.715,
totalt kr 3.593.715.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Boligkjøperforsikring

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:
Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen
Mandalls gate 10, 0190 OSLO
Gnr 230, bnr 442, snr 47, , Gnr 530, bnr 1, , i Mandalls gate 10 Sameie med orgnr.: 990342334 i Oslo kommune.
Oppdragsnr. 6032262441

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Oppdragsnummer 6032262441
Sist oppdatert 23.10.2026

Cathrine Gundersen
eiendomsmegler

Telefon: 456 13 442
E-post: cathrine.gundersen@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet