

# PROAKTIV



RUBINA RANAS GATE 14



## Våre kontorer

### TRØNDELAG

• **Trondheim**  
Bassengbakken 4,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 99 22 55  
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**  
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal  
Tlf.: 72 59 92 40  
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**  
Brøsetveien 168,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 20 26 50  
moholt@proaktiv.no

### MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**  
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund  
Tlf.: 91 73 83 52  
jon@proaktiv.no

### VESTLAND

• **Småstrandgt.**  
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen  
Tlf.: 55 36 40 40  
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**  
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen  
Tlf.: 55 30 32 00  
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**  
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg  
Tlf.: 47 50 69 11  
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**  
Vangsgata 16, 5700 Voss  
Tlf.: 56 52 19 50  
voss@proaktiv.no

### ROGALAND

• **Haugesund**  
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund  
Tlf.: 90 84 36 56  
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**  
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger  
Tlf.: 51 52 75 75  
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**  
Langgata 3, 4306 Sandnes  
Tlf.: 51 66 88 00  
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**  
Solakrossen 13, 4050 Sola  
Tlf.: 98 08 94 03  
sola@proaktiv.no

• **Jæren**  
Torgvegen 2, 4350 Kleppe  
Tlf.: 51 48 22 00  
jaeren@proaktiv.no

### AGDER

• **Kristiansand**  
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand  
Tlf.: 45 90 91 00  
kristiansand@proaktiv.no

### OSLO

• **Briskeby**  
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo  
Tlf.: 22 44 24 00  
briskeby@proaktiv.no

### AKERSHUS

• **Lørenskog**  
Rådmann Paulsens gate 28  
1461 Lørenskog  
Tlf.: 67 90 40 10  
lorenskog@proaktiv.no

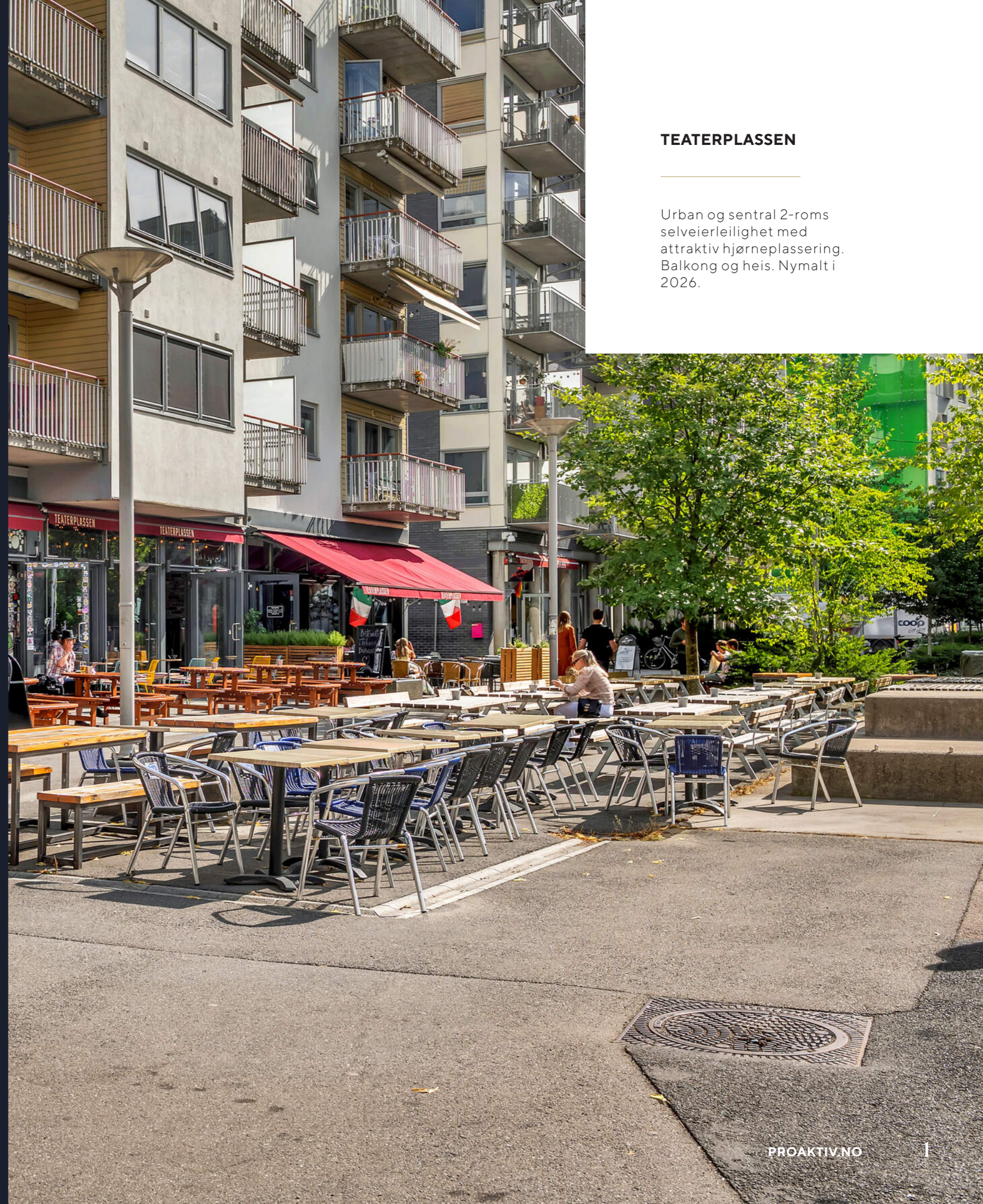
• **Lillestrøm**  
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm  
Tlf.: 63 80 59 90  
lillestrom@proaktiv.no

### BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**  
Albums gate 15, 3016 Drammen  
Tlf.: 97 74 42 47  
drammen.lier@proaktiv.no

### ØSTFOLD

• **Sarpsborg**  
Torggata 8, 1707 Sarpsborg  
Tlf.: 69 12 60 60  
borg@proaktiv.no



## TEATERPLASSEN

Urban og sentral 2-roms selveierleilighet med attraktiv hjørneplassering. Balkong og heis. Nymalt i 2026.

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Rubina Ranas gate 14, 0190 OSLO

**Gnr./Bnr./Snr.:** Gnr. 230, bnr. 461, snr. 12 i Teaterkvartalet Bygg 14 Sameie

**Prisantydning:** 4.080.000,-

**Omkostninger:** 115.990,-

**Totalpris:** 4.195.990,-

**Boligtype:** Eierseksjon

**Byggeår:** 2007

**Rom/soverom:** 2/1

**BRA:** 49 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 44 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 3

**Garasje/Parkering:** Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser. Beboere i De nye Grønlandskvartalene har forkjøpsrett ved salg i Teaterkvartalet garasjeanlegg. Mulighet for leie av garasjeplass på Grønlands Torg.

**Tomt:** 243.9 m<sup>2</sup>

**Felleskostnader pr. mnd.:** 4.046,-

**Felleskostnader inkl.:** Felleskostnader kr 2579 som inkluderer kommunale avgifter, forsikring etc. Fjernvarme kr 1021,- og tv/bredbånd kr 446,-

**Energimerke:** Energiklasse: Grønn D.

# INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Fasade/ute
12	16	17	18
Stue/kjøkken	Bad	Soverom	Gang
20	22	28	80
Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema

# LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Proaktiv gav meg en trygg og god salgsopplevelse.”

“Jeg hadde store forventninger til Proaktiv, som ble innfridd ved deres dyktige team og vår særdeles dyktige megler, Stig Valskaar.”

Bjørn-Magnar Granli

“Megler var troverdig og tilstede under hele prosessen.”

“Alltid svar på spørsmål underveis. Megler hadde kunnskap om boligområdet og ga gode råd om tidspunkt da boligen burde legges ut for salg.”

Kari Elise Vollset

“Megler fikk oss som kjøpere til også å føle oss som kunder.”

Jan Otto Søberg

“Meget fornøyd med megler og oppnådd resultat.”

Inge Skarabråten

“Profesjonell og imøtekommende personell og ledelse.”

“Dessuten har vi hele veien følt at våre interesser er ivaretatt på en meget bra måte. Under visning viste begge fra Proaktiv stor kunnskap og engasjement. Tusen takk for hyggelig samarbeid, vi er kjempefornøyd.”

Rune Pettersen

“Tusen takk til Stig!!”

“Jeg ble møtt med stor forståelse og fleksibilitet i forhold til mine spesielle behov, noe jeg satte enormt stor pris på. Tusen takk til Stig!!”

Kari Krogstad

“En megler jeg vil anbefale til alle jeg kjenner.”

“Da det ikke ble salg etter 2 visninger ble det gjort grep som funket. Etter 3. visning ble boligen solgt for 350.00 over takst. Det var i hele prosessen en meget hyggelig og avslappet tone med mye humor. En megler jeg vil anbefale til alle jeg kjenner.”

Bjørn Steinar Hopperstad

“Det finnes ingen alternativ megler. Stig og teamet er meget troverdige og best i sitt fag!”

Torill Helen Aune

“En følelse av å bli godt ivaretatt som kjøper.”

“Veldig hyggelige og imøtekommende folk - god oppfølging på telefon og mail. Alle papirer ble nøye gjennomgått i møter og godt forklart. En følelse av å bli godt ivaretatt som kjøper.”

Stig Arnesen

“Leiligheten min ble solgt raskere enn jeg hadde forventet.”

“Proaktiv ved Stig gjennomførte hele salgsprosessen fra start til slutt på en veldig ryddig og profesjonell måte. Jeg følte meg vel ivaretatt hele veien.

Leiligheten min ble solgt raskere enn jeg hadde forventet og til en bedre pris enn jeg hadde regnet med. Kan trygt anbefale Proaktiv.”

Knut Espen Øvreberg

”

“Vi i Proaktiv selger ikke egenskaper ved boligen. Vi selger kompetansen vår. Den skaper verdier for selger og gir trygghet til kjøper.”

Daglig leder / Eiendomsmegler  
MNEF: Stig Valskaar



Eiendomsmegler MNEF/  
Daglig leder: Stig Valskaar

Mobil: 45 00 70 95  
E-post: sv@proaktiv.no

AVDELING:  
Proaktiv Lillestrøm

Aure & Valskaar AS  
Org. nummer: 980132455

## RUBINA RANAS GATE 14

Stig Valskaar startet som eiendomsmegler i Oslo vest i 1994. Var mestselgende megler i DNB da han og Petter A. Aure startet opp eget selskap i Lillestrøm i 1998. Fra 2005 startet de Aktiv som ny meglerkjede på Romerike. Pådriver bak den landsdekkende Proaktivkjeden som ble etablert i 2013.

Stig lever og ånder for meglerfaget, og siden 1994 har han meglet tusenvis av boliger. Alltid med den samme innstillingen om å aldri overlate noe til tilfeldighetene.

Det har ført til at kundene kommer tilbake gang etter gang, samtidig som han får meget sterke resultater på målinger av kundetilfredshet.

Lys 2-roms selveierleilighet i Rubina Ranas gate 14, i populære Teaterkvartalet i Grønlandskvartalene.

Hele leiligheten inkl balkong vender mot rolige gågater. Her bor du sentralt med alt av hovedstadens tilbud rett utenfor døren. Området er urbant med myldrende byliv med restauranter, kafeer, treningssentre og shopping, samt umiddelbar nærhet til både T-bane og buss som tar deg raskt videre i byen.

Dette er en lys og romslig hjørneleilighet i 3. etasje med heis og egen balkong.

Leiligheten er nymalt i 2026 og består av entré, stue/kjøkken, flislagt bad med opplegg for vaskemaskin og ett soverom.

Gjennomgående god standard med lyse overflater og fjernvarme. Nettingbod medfølger også.

- Utleie tillatt.
- Fjernvarme inkl.
- Lave felleskostnader.
- Ingen fellesgjeld.

Eiendomsmegler MNEF /  
Daglig leder: Stig Valskaar



# BO SENTRALT I BYEN

*Kommune: Oslo / Område: Teaterplassen | Grønland*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

## Beliggenhet

Leiligheten i Rubina Ranas gate ligger supersentralt på Grønland med alle servicetilbud rett utenfor døren. Leiligheten ligger i en gågate uten trafikk og meget stille. Her finner du flere spennende butikker, kaféer, restauranter og shoppingsenter i gangavstand. På Grønland får du en fin blanding av det eksotiske og det tradisjonelle med flere unike nisjebutikker og frodige grønnsaksutvalg. På Grønland Torg finner du blant annet apotek, posten, klesbutikker og hyggelige spisesteder i tilknytning, og besøker du kjøpesenteret Grønland Basar har du tilgang til ytterligere servicetilbud og vinmonopol. Dagligvarehandelen kan gjøres på Rema 1000 rett nede i gata, Meny, Kiwi, eller døgnåpne Bunnpris opp ved Grønland Basar.

En liten spasertur unna ligger også Oslo City og Byporten med til sammen over 100 butikker og varierte spisesteder, samt Karl Johan.



## OFFENTLIG TRANSPORT

Oslo bussterminal i Tøyenbekken Linje 60	2 min	0.2 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min	0.4 km
Middelalderparken Linje 13, 19	9 min	0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min	0.9 km

## DAGLIGVARE

Rema 1000 Trelastgården PostNord	1 min	0.1 km
Coop Extra Grønlandsleiret	2 min	

## VARER/TJENESTER

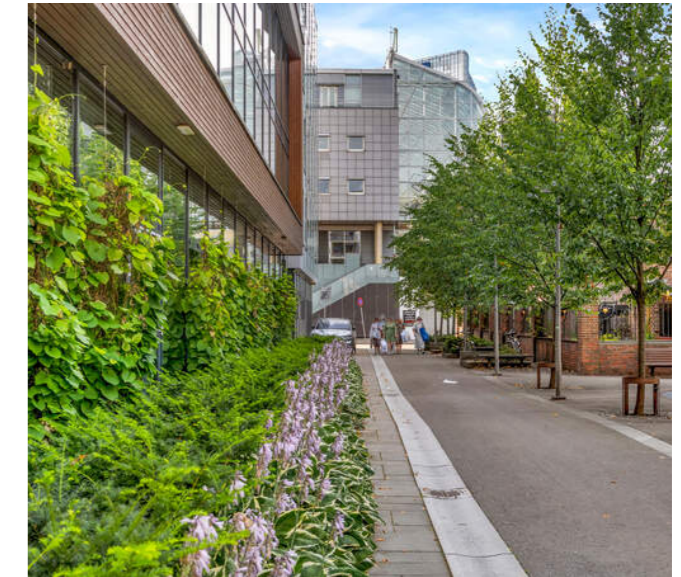
Grønland Basar	3 min
Vitusapotek Grønland Basar	3 min

## SPORT

Jensens Have ballbinge Ballspill	5 min	0.4 km
Urtehagen balløkke Ballspill	6 min	0.5 km
Fresh Fitness Grønland	2 min	
Grip Gym	3 min	

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

Grønland Torg P-Hus	2 min
Galleriet Øst P-hus, Oslo	3 min



Grønland er et knutepunkt for kollektivtrafikken med godt tilbud av buss og T-bane, og videre kollektiv tilknytning. Kun 5 min gange unna leiligheten ligger Grønland T-bane med alle linjer. Herfra kommer du deg enkelt rundt i byen, eller utenfor byen hvis du ønsker det. Det er også kort vei til flere bussholdeplasser rundt kvartalet. Her går 37 bussen som tar deg til Helsfyr eller helt til Nydalen i motsatt retning. Du kan også gå til Oslo Sentralbanestasjon med togavganger i og utenfor Oslo, og Oslo bussterminal som er Norges største

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.  
Passer det dine ønsker og behov?

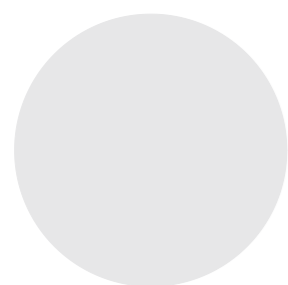
terminal for bussavganger.

På en solrik dag kan ettermiddagen nytes på balkongen eller i en av de mange parkene i nærområdet. For nesten uansett hvor i bydelen du befinner deg, så ligger det en grønn og frodig park rett rundt hjørnet. Botsparken ligger rett nedenfor leiligheten og er et ypperlig sted å tilbringe late sommerdager med grilling og gode venner. Leiligheten ligger også innen kort avstand fra Klosterenga, Kampen Park og Tøyenparken, og det er også kort vei til både Middelalderparken og Ekebergparken. Ekebergparken kan by på kilometerlange turløyper både på sommer- og vinterstid, Ekebergsletta med Norway Cup og Ekebergrestauranten.

Hyggelige søndagsturer i Etterstad kolonihage med store grøntarealer, Kampen økologiske barnebondegård, Botanisk hage på Tøyen samt flotte turmuligheter langs Akerselva. Svartdalsparken er en urskog midt i Oslo, og egner seg veldig bra for joggeturer langs den rolige elven. Her kan du også ta en stopp på Kruttverket for en kaffe og bolle, eller prøve badstue i tiknytning til Oslo Badstueforening.

Ønsker du innendørs trening er det godt utvalg av

## BOLIGMASSE



■ 100% blokk



treningssenter med blant annet Fresh Fitness, Grip Trening, og Sats Spektrum og Sats Bjørvika en kort gåtur unna. Ønsker du å ta treningen ute er det kort vei til flere utendørs treningsområder med bla. Tuftepark, fotballbaner og utendørs bordtenniss. Det er også et rikt utvalg av parker og fine turområder for den som er glad i å være ute. Kun 10 min gange fra leiligheten ligger det populære besøkstedet Botanisk Hage med over 1800 forskjellige planter og fine blomster. Her finner du også en hyggelig kafé hvor du kan nyte søndagskaffen. Sørenga sjøbad er en kort spasertur unna på de varmeste sommerdagene.

### Bebyggelse

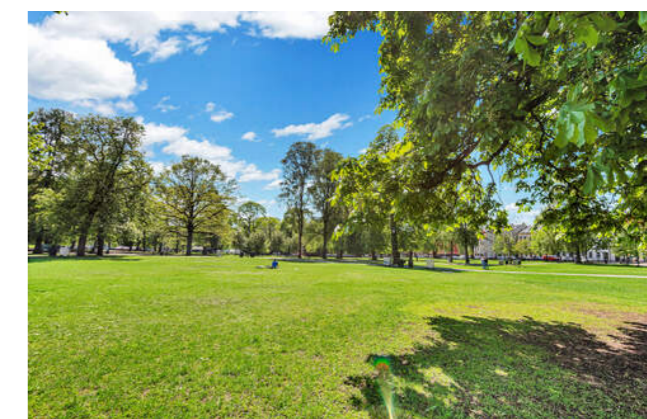
Sentralt og urbant område bestående av blokkbebyggelse og næring.

## SKOLER

Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	9 min 0.7 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 319 elever, 22 klasser	10 min 0.8 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	10 min 0.8 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	17 min 1.3 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	19 min 1.5 km
Hersleb videregående skole	12 min
Heltberg gymnas 160 elever, 7 klasser	16 min 1.3 km

## BARNEHAGER

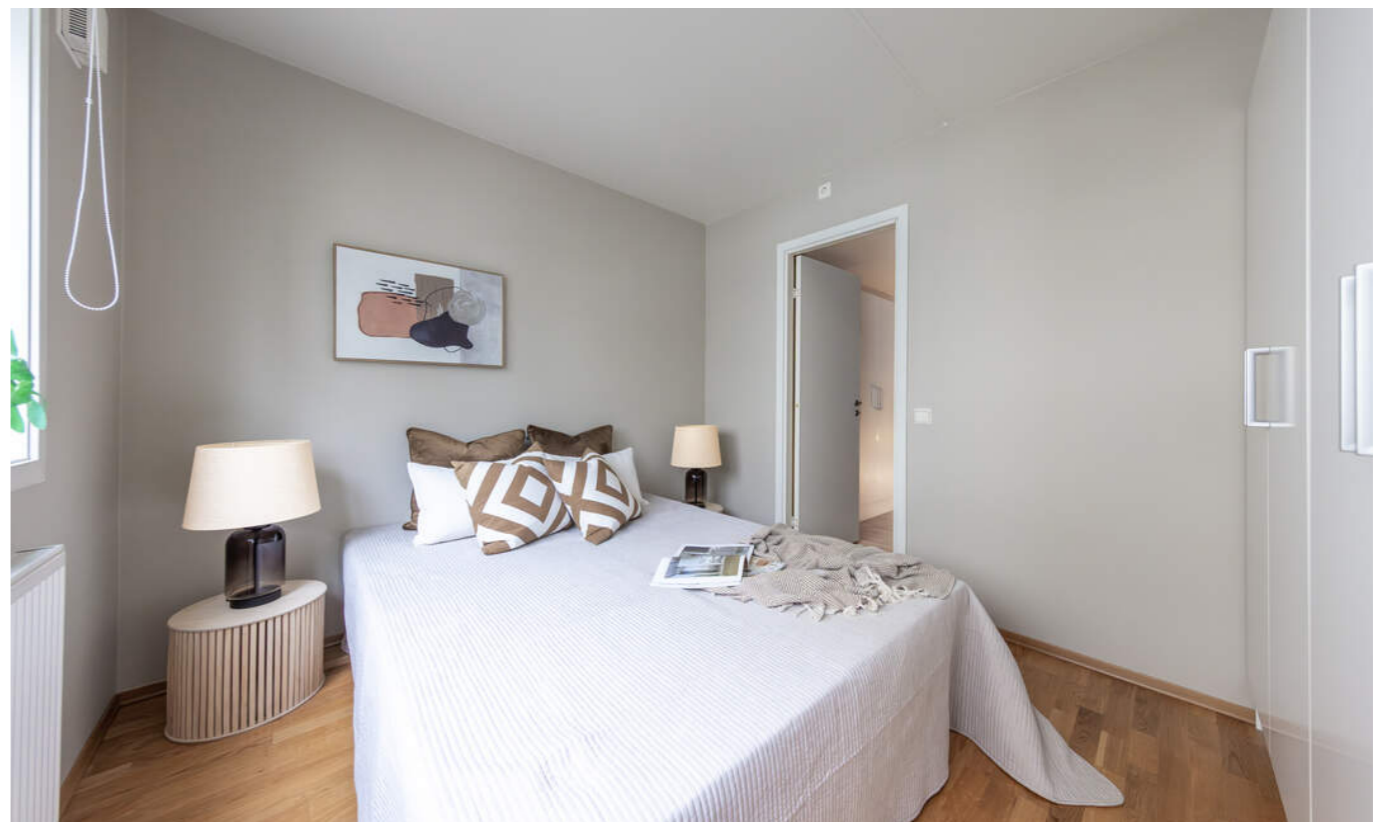
Papaya Kanvas-barnehage (0-5 år) 32 barn	1 min 0.1 km
Mosaikk Urtehagen barnehager (3-5 år) 61 barn	5 min 0.4 km
Langleiken barnehage (1-5 år) 30 barn	6 min 0.4 km

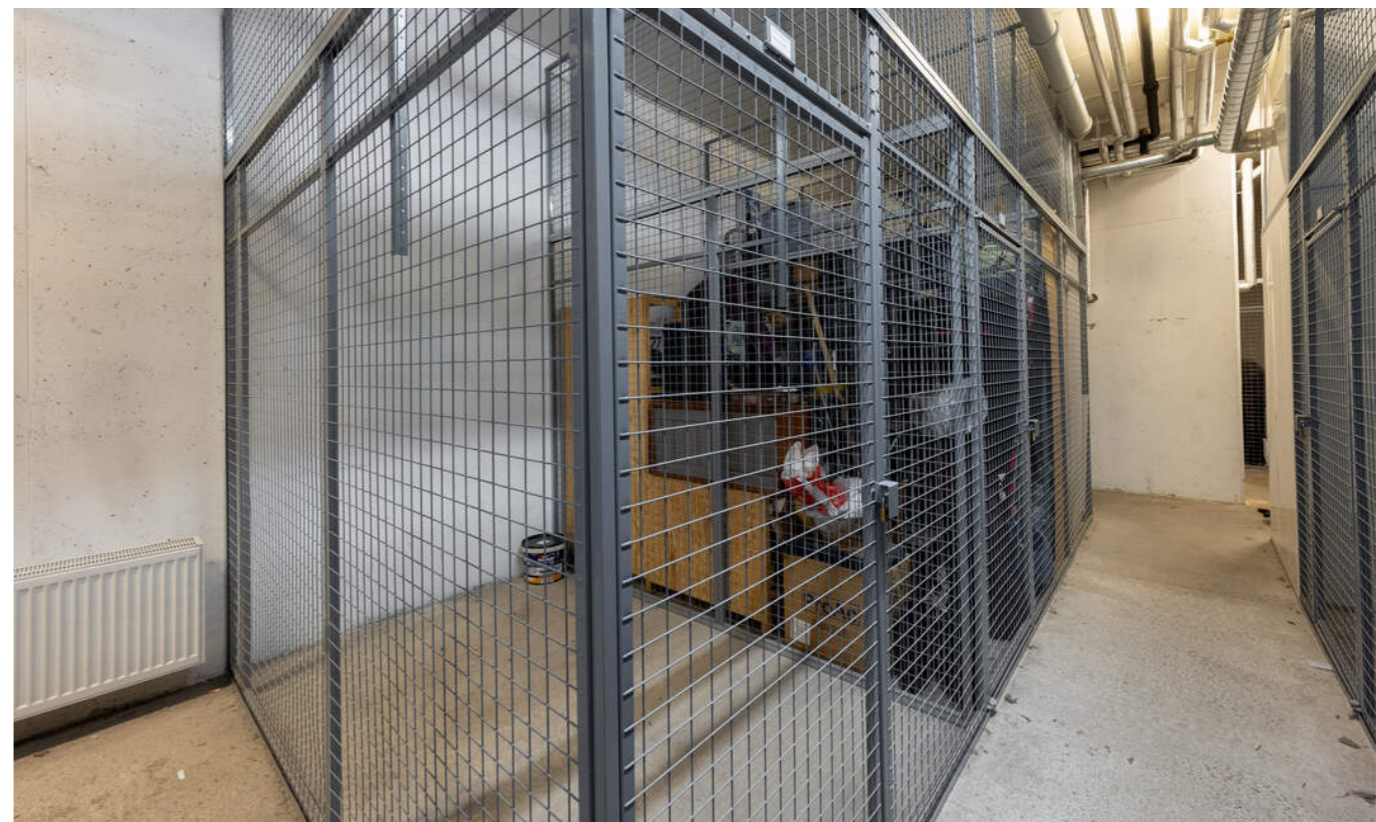












# PRAKTISK INFORMASJON

## Parkering

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

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

## Tomtestørrelse

243 m<sup>2</sup>

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt),

TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Boligen har fått følgende TG2:

- Vinduer og dører: Ett vindu subber noe i karm. Vinduer er noe slitte.

- Kjøkken: Kjøkkeninnredningen er noe slitt.

- Bad: Tettesjiktet er fra byggeår og har passert forventet levetid. Det er ikke etablert dreneringshull fra innebygd wc systerne. TG-2 er satt på bakgrunn av at konstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for kontroll uten destruktive inngrep.  
- Dører: Baderomsdør er noe skadet.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

### Bygningssakkyndig

Roy Bekkesletten (befaringsdato: Torsdag, 4. juni 2026)

### Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og består av entré, stue/kjøkken, bad og soverom. Balkong. Nettingbod på fellesområdet.

### Areal

Bruksareal:

Kjeller

BRA-e: 5 kvm

Total BRA: 5 kvm

3. etasje

BRA-i: 44 kvm

Total BRA: 44 kvm

Terrasse- og balkongareal:

3. etasje: 5 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

### En gjennomgang av leilighetens rom:

Entré:

Lys og hyggelig entré med parkettgulv og nymalte overflater.

Entreen har garderobeskap samt plass til knaggrekke og skoskap.

Stue/kjøkken:

Åpen stue/kjøkken-løsning med utgang til balkongen i enden. Rommet har parkettgulv, lysmalte overflater fra 2026 og plass til både spisebord og sofagruppe. Hjørneplasseringen gir ekstra gode lysforhold inn til leiligheten.

Kjøkken med hvite, glatte fronter og laminat benkeplate med kum. Frittstående hvitevarer og opplegg for oppvaskmaskin.

Balkong:

Overbygd balkong på ca. 5 kvm utenfor stue/kjøkken med frodig utsyn. Balkongen har markise, levegg og plass til en liten sittegruppe.

Baderom:

Helfliset baderom med varme i gulvet. Badet er komplett utstyrt med vegghengt toalett, servant med innredning og speil, samt dusj med innfellbare dører. Opplegg for vaskemaskin.

Soverom:

Leiligheten har ett soverom med tilsvarende interiør som presentert i de øvrige rommene. Rommet har plass til seng, nattbord og garderobeskap.

### Oppvarming

Fjernvarme via radiatorer og gulvvarme på badet.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

### Energimerke

Grønn D

### Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

### Hvitevarer

Hvitevarer på kjøkken og vaskemaskin på bad følger leiligheten i fremvist stand uten garantiansvar for selger.

# KJERNEINFORMASJON

## SAMEIET / ØKONOMI

### Forretningsfører

OBF

### Om sameiet

Sameiet består av totalt 28 leiligheter. Det er ingen næringsseksjoner i sameiet.

Sameiet har avtale om rengjøringsjeneste med Teamclean AS. Rengjøringen skjer 2 ganger pr. uke. Da vaskes trappeoppganger med sidekorridorer støvtørring av postkasser og lister samt risting av de to dørmattene ved inngangspartiet. Hver 4. uke rengjøres glassdør, trappegelendere og kjellergangen.

Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med Oslo og Viken eiendomsdrift.

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan

varierte over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie lf. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

### Felleskostnader pr. mnd

4.046,-

### Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader kr 2579 som inkluderer kommunale avgifter, forsikring etc. Fjernvarme kr 1021,- og tv/bredbånd kr 446,-

Felleskostnader kan justeres av sameiet i henhold til vedtak fattet av årsmøte/generalforsamling, samt ved endringer i kostnadsnivå, herunder renteendringer, offentlige avgifter og andre løpende driftskostnader.

### Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har ingen lån pdd.

### Andel fellesformue

36.745,- per onsdag, 31. desember 2025

### Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Sameiet har en ordnet økonomi med et overskudd på kr 161 944,- for 2025. Budsjett for 2026 er satt opp med et

overskudd på kr 6580,-. Årsaken til nedgang i overskudd er hovedsakelig økte priser på forsikring, kommunale avgifter og fjernvarme.

### Styregodkjennelse

Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper, men sameiet skal underrettes skriftlig om eierskiftet.

### Dyrehold

Ingen begrensninger i dokumenter oversendt fra forretningsfører.

### Forsikring

Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring ASA  
Polisenummer82868809

### Formuesverdi primær

1.101.491,- for 2024

### Formuesverdi sekundær

4.405.965,- for 2024

### Info formuesverdi

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 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

### Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, felleskostnader og ellers løpende abonnement.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

### OFFENTLIGE FORHOLD

#### Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl.

brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent. Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 26.02.2010.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/230/461/12:  
23.08.2007 - Dokumentnr: 669386 - Erklæring/avtale  
Gjensidig rett til bruk av grunn for reparasjon og vedlikehold  
Kan ikke slettes uten samtykke  
fra Oslo kommune v/Plan og bygningsetaten  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:461  
Gjelder denne registerenheten med flere

23.08.2007 - Dokumentnr: 669386 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om felles stikkledninger  
Kan ikke slettes uten samtykke  
fra Oslo kommune v/Plan og bygningsetaten  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:461  
Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.2026 - Dokumentnr: 576289 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver  
Rettighetshaver: Aure & Valskaar AS  
Org.nr: 980 132 455  
Elektronisk innsendt

06.09.2007 - Dokumentnr: 707508 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 12  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 43/1263

### Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger i et område avsatt til bolig, forretning, bevertning, hotell/ all.nyttig formål. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

### Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

### Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøperen som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være

## Kjerneinformasjon

oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

### Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. 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.

Seksjonseier plikter å sette seg inn i, og informere leietakere om de til enhver tid gjeldene husordensregler og vedtekter for sameiet. I flg. sameiets vedtekter §2.5 har seksjonseierne plikt til å melde inn navn på leietakere til OBF; [firmapost@obf.no](mailto:firmapost@obf.no) og til styreleder. For brannsikkerheten er det ekstremt viktig for styret å ha oversikt over alle beboere i bygget. Styret minner videre spesielt om husordensreglens pkt. 15. om viktigheten av å ikke montere ventilasjonsvifter med egen motor i leilighetene, samt husordensreglens pkt. 16. om vårt felles ansvar for å holde søppelrommet i orden.

Styret forventer at utleiere i Rubina Ranas gate 14 informerer leietakere nøye om gjeldende søppelsortering, og at beboere har ansvar for å bidra til at søppelrommet holder vanlig standard for orden og renhold. Denne skal inkludere informasjon om glass/metall kontainer i Margit Hansens gate.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

### Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

### Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

## PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

### Omk. kjøper beskrivelse

4 080 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
102 000,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

103 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring ))  
115 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring ))

4 183 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring ))  
4 195 990,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring ))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

### Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggssforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

### Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med

eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av

## Kjerneinformasjon

avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

## ØVRIGE KJØPSFORHOLD

### Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at kjøper tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av kjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

### Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonse på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

#### Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

#### Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

#### Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

#### Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,10% av salgssum.

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 890,00, Kredittkostnad kr 4 500,00, Markedspakke ( finn har doblet prisen siden sist) kr 14 000,00, Meglernes deltakelse på overtakelse kr 2 950,00, Oppgjørshonorar kr 6 900,00, Tilretteleggingsgebyr kr 15 000,00. Sum faste vederlag kr. 44 240.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Eierskiftegebyr selger utlegg kr 6 725,00, Utlegg - Innhente restanser på kommunale avgifter kr 180,00, Utlegg fotograf kr 0,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 4 902,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 4 382,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00,

Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,00.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten tilretteleggingsgebyr, vederlag for avholdte visninger, og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

#### Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

#### Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

#### Vedlegg til salgsoppgave

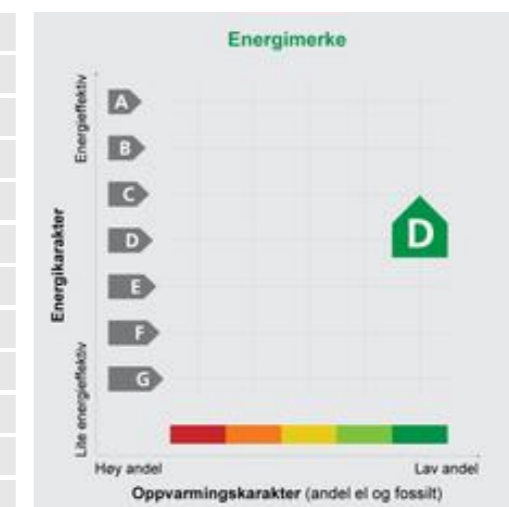
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave  
5.6.2026

# VEDLEGG



Adresse	Rubina Ranas gate 14
Postnr	0190
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	230
Bnr.	461
Seksjonsnr.	12
Festenr.	
Bygn. nr.	81812748
Bolignr.	
Merkenr.	A2019-972784
Dato	16.02.2019



Innmeldt av Rune Midtskogen

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



# Rubina Ranas gate 14 0190 OSLO

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet  
Byggeår: 2007  
BRA: 49 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 44 m<sup>2</sup>  
Rapportdato: 4.6.2026 (Gyldig til 4.6.2027)

### Samlet vurdering



GNR: 230 BNR: 461 SNR: 12

Roy Bekkesletten  
Tømrermester  
Takstmann Roy Bekkesletten AS

roy@bekkesletten.no  
41624600

Rubina Ranas gate 14  
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 ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet, eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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 bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvidevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/43698>

### 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige 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.

## 3. Rapportsammendrag

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

### Utvidet el-kontroll

Det anbefales en utvidet el-kontroll, da det ikke foreligger noen samsvarserklæring.

### Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	Ett vindu subber noe i karm. Vinduer er noe slitte.
Kjøkken - Overflater og innredning	Kjøkkeninnredningen er noe slitt.
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	Tettesjiktet er fra byggeår og har passert forventet levetid.
Våtrom - Sanitærutstyr	Det er ikke etablert dreneringshull fra innebygd wc sistene.
Våtrom - Fukt	TG-2 er satt på bakgrunn av at konstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for kontroll uten destruktive inngrep.
Innerdører	Baderomsdør er noe skadet.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**2.6.2026**

Rapportdato  
**4.6.2026**

### Hjemmelshavere

Navn: Srg Partner AS

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Nei

Egenerklæringskjema er ikke utfyllt da leiligheten eies av selskap, som ikke kan tegne eierskifteforsikring.

### Informasjon om bygningsakkyndig

Navn:

Roy Bekkesletten

Telefon: 41624600

Firma:

Takstmann Roy Bekkesletten AS

Epost: roy@bekkesletten.no

Tittel:

Tørrmester

Adresse: Vardeveien 22 B, 1444 Drøbak

Profesjonsansvarsforsikring: Fremtind



#### Egne premisser:

Alle opplysninger om oppgraderinger og årstall i rapporten er blitt verifisert av rekvirent. Takstmannen har ikke elektrofaglig kompetanse.

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

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

### Informasjon om boligen

Adresse: Rubina Ranas gate 14, 0190 Oslo

Kommunenr: 301

Gårdsnr: 230

Bruksnr: 461

Festenr:

Seksjonsnr: 12

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 2007

Boligtype: Leilighet

#### Generell beskrivelse av boligen:

Hovedkonstruksjon i betong. Liggende panel og malte flater på fasader. Taket er flatt. Etasjeskille er betongdekke.

## 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 byggt teknisk 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: Leilighet

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	44	44 Romfordeling: Entré/gang, bad, soverom og stue/kjøkken. Himlingshøyde er ca 2,13 m - ca 2,45 m.	0	0	5
Kjeller	5	0	5 Romfordeling: Bod.	0	0
<b>Totalt m²</b>	<b>49</b>	<b>44</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>5</b>

### Kommentar til arealberegning

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet og kontrollert opp imot tegninger.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, plating: Balkong

Type	Balkong
Balkong med betongdekke. Størrelse ca 5 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte arbeider etter byggeår, og det er ikke registrert synlige endringer ved visuell befaring.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, plating</b>	<b>TG-1</b>

### 6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Malt entrédør med trekarm. Vinduer med 2-lags glass og trekarmer. Balkongdør med 2-lags glass og trekarm.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte arbeider etter byggeår, og det er ikke registrert synlige endringer ved visuell befaring.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslette karm, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-2</b>
Ett vindu subber noe i karm. Dette kan medføre at vinduet blir noe skadet på sikt. Vinduer er noe slitte.	

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ett vindu anbefales justert.  
Det anbefales at vinduer og balkongdør overflatebehandles.

### 6.3 Kjøkken

#### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

#### Oppsummering av overflater og innredning

**TG-2**

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminat benkeplate, oppvaskkum, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.

Kjøkkeninnredningen er noe slitte.

#### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

#### Oppsummering av avtrekk

**TG-1**

### 6.4 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 ferdiggatstest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte arbeider etter byggeår, og dette kan ikke verifiseres ved visuell befarings.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	
TG-1	
Det er ikke påvist noen stakeluke. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	

## 6.6 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte arbeider etter byggeår, og dette kan ikke verifiseres ved visuell befarings.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	
TG-1	

## 6.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Lastbryter på 63 Amp. 6 kurser.	
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det foreligger ikke samsvarserklæring.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei
<b>Oppsummering av elektrisk</b>	
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Samsvarserklæring på utført arbeid anbefales fremskaffet.	

## 6.8 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
-------------	------------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte arbeider etter byggeår, og det er ikke registrert synlige endringer ved visuell befaring.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
<b>Oppsummering av vannbåren varme</b>	<b>TG-1</b>

## 6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte arbeider etter byggeår, og det er ikke registrert synlige endringer ved visuell befaring.	
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>

## 6.10 Våtrom

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv. Flislagte vegger. Letthimling (aluminium).	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte arbeider etter byggeår, og det er ikke registrert synlige endringer ved visuell befaring.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-1</b>
Det er enkelte små hakk/skår i gulvfliser.	

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-2</b>
Utførelsen av klemring og membran lar seg ikke påvise på denne type sluk. Tettesjiktet er fra byggeår og har passert forventet levetid. Dette medfører økt risiko for svekkelse i membranens funksjon og derav økt risiko for fukt- og vannskader i underliggende konstruksjoner-	

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Bad med servant, servantskap, veggmontert wc, dusjhjørne med innfellbare dører og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-2</b>
Det er ikke etablert dreneringshull fra innebygd wc sistene. Dette medfører til at vannlekkasjer blir vanskeligere å oppdage og at eventuell fukt kan komme inn i konstruksjonen, med de skader dette kan medføre.	
<b>Anbefalte tiltak sanitærutstyr</b>	
Det anbefales å montere automatisk vannstoppventil ved innebygd wc sistene.	

### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
------------------	------------------

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
<b>Fuktmåling</b>	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-2</b>
Det ble foretatt tester med fuktsøker på tilgjengelige områder av våtrommet, uten unormale utslag. Hulltaking er ikke foretatt fordi badet er en prefabriert baderomskabin. Det ble gjennomført tester med fuktsøker på tilgjengelige områder av våtrommet, uten unormale utslag. TG-2 er satt på bakgrunn av at konstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for kontroll uten destruktive inngrep.	
<b>Anbefalte tiltak fukt</b>	
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	
<b>Dokumentasjon</b>	
Fremlagt dokumentasjon	Nei

### 6.11 Innerdører

Beskrivelse	
Malte innerdører.	
<b>Oppsummering</b>	<b>TG-2</b>
Baderomsdør er noe skadet.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det anbefales å skifte baderomsdør.	

### 6.12 Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse	
Parkett.	
<b>Oppsummering</b>	<b>TG-1</b>
Det er en glippe/liten skade etter tidligere antatt fukt i parkett på ett soverom. Det ble søkt etter fukt, uten noen unormale utslag.	

### 6.13 Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse	
Malte flater.	
<b>Oppsummering</b>	<b>TG-1</b>
Vegger er malt i 2026.	

### 6.14 Overflater på innvendige himlinger

Beskrivelse	
Malte flater.	
<b>Oppsummering</b>	<b>TG-1</b>

### 6.15 El. varme

Beskrivelse	
Det er varmekabler på bad. Funksjon og tilstand er ikke vurdert.	

### 6.16 Ikke relevante bygningsdeler

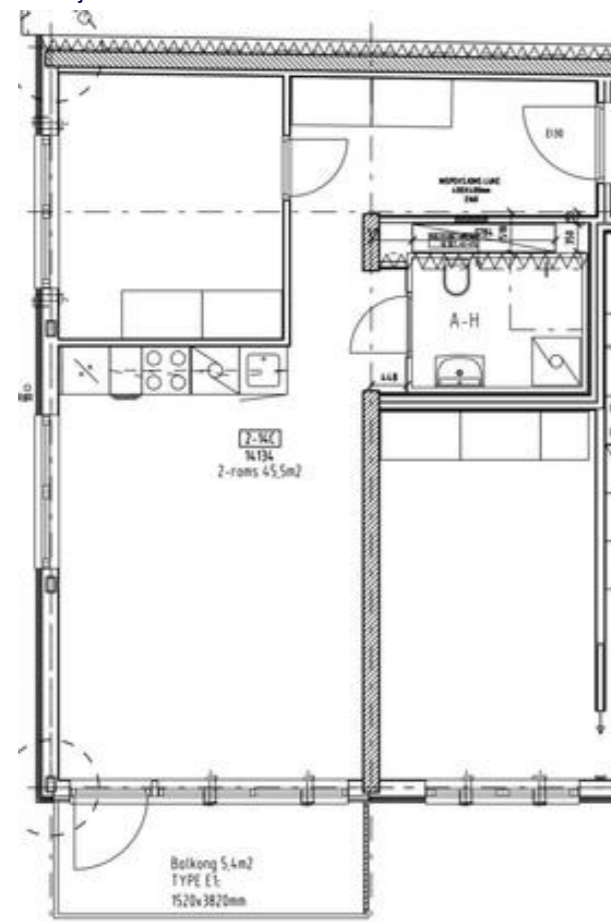
Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Varmesentral
- Varmtvannsbereider

## 7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

## Leilighet

3. etasje



Revisjon 02.05.2024

**VEDTEKTER**  
for  
**DE NYE GRØNLANDSKVARTALENE DRIFT (DNG Drift)**  
(tidligere omtalt *DE NYE GRØNLANDSKVARTALENE VEL*)  
Vedtatt på årsmøte 17. juni 2010  
Revidert den 2. mai 2024

**1. Medlemmer**

1.1 Medlemmer av De nye Grønlandskvartalene Drift (DNG Drift) er følgende eiendommer (heretter benevnt "medlemmene"):

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

Dette er medlemmer knyttet til byggeprosjektet De nye Grønlandskvartalene. I tillegg kan DNG Drift ta opp som medlemmer andre borettslag og sameier. Pr dags dato er tatt opp som medlemmer:

Borettslaget Mandalls gate 8	Gnr 230 bnr 187
Borettslaget Platous gate 27	Gnr 230 bnr 269
Sameiet Viva Grønland	Gnr 230 bnr 458

Den enkelte borettslaver/seksjonseier representeres i DNG Drift av sine borettslag/eierseksjonssameier, og den enkelte borettslaver/seksjonseier kan ikke selv være medlem av laget (DNG Drift).

**2. Ansvarsområde**

Ansvarsområdet for DNG Drift er medlemmenes samlede uteareal. Utearealer er de arealer som er angitt med gul farge på vedlagte kart som utgjør en del av lagets vedtekter.

Dertil omfatter ansvarsområdet særskilte arealer avmerket på plantegning som utgjør en del av lagets vedtekter.

1

- \* Trafo
- \* Hovedtavle
- \* Andre felles tekniske rom
- \* Veistrekning merket med rød farge

Alle de arealer som er nevnt under definisjonen ovenfor, både utearealer og øvrige arealer, er i det videre benevnt "uteareal" som en samlebetegnelse.

Medlemmene er forpliktet til å overlate til DNG Drift å gjennomføre vedlikehold av medlemmenes samlede uteareal i samsvar med disse vedtekter, jfr. erklæring om bruk av uteareal som kan tingslyses på alle medlemmers eiendom. I tillegg skal DNG Drift levere driftstjenester til de av medlemmene som er en del av byggmassen i De nye Grønlandskvartalene, herunder også Borettslaget Mandalls gate 8, Borettslaget Platous gate 27 og Viva Grønland.

### 3. Formål

Formålet med disse vedtekter er å etablere en hensiktsmessig organisasjon for:

- \* Å sikre at eiendommenes samlede uteareal blir holdt ved like slik at alt fremstår som rent og i god stand, å slik at det kan utnyttes på en for medlemmene hensiktsmessig måte.
- \* Å sikre at utearealet har en god og effektiv driftsorganisasjon.
- \* Å sikre at kostnader til drift og vedlikehold fordeles på medlemmene i henhold til fastsatt fordelingsnøkkel.
- \* Å sikre alle medlemmene medbestemmelse over det samlede uteareal.

### 4. Lagets oppgaver

- 4.1 DNG Drift har rett og plikt til å gjennomføre vedlikehold/drift av medlemmenes samlede uteareal. DNG Drift treffer alle avgjørelser som naturlig hører sammen med denne oppgave.
- 4.2 Borettslaget Mandalls gate 8, Borettslaget Platous gate 27 og Viva Grønland er unntatt fra plikt til vedlikehold/drift så langt det gjelder nedenstående areal:
- \* Trafo
  - \* Hovedtavle
  - \* Andre felles tekniske rom
- Denne bestemmelse kan ikke endres uten samtykke fra Borettslaget Mandalls gate 8, Borettslaget Platous gate 27 og Viva Grønland.
- 4.3 DNG Drift kan fastsette nærmere bruksregler for utearealet og kan også foreta omdisponeringer av areal så fremt dette ikke blir til vesentlig ulempe for noen av medlemmene. Slike regler skal kunngjøres på behørig måte for medlemmenes eiere og leietakere.
- Unntatt fra DNG Drifts ansvarsområde er eksklusive bruksarealer tiliggende leiligheter/seksjoner som ligger på bakkeplan.

Uteareal som etter reguleringsplanen er tillagt barnehagedrift i bygg 13 kan i barnehagens åpningstid kun benyttes til dette formål. Utenom barnehagens åpningstid kan arealet fritt benyttes som lekeplass. Eier av seksjonen som benyttes til barnehagedrift er forpliktet til å sørge for at arealet er ryddet når barnehagen stenger. De øvrige brukere skal til enhver tid sørge for at arealet er tilsvarende ryddet når de forlater det.

Trelastlageret, betegnet gnr bnr , har i henhold til reguleringsbestemmelser rett til å benytte deler av utearealet.

For den rett til bruk nevnte eiendom har av utearealet, deltar eiendommen på lik linje med medlemmene av DNG Drift med kostnadsdekning etter den forholdsmessige bruk som gjøres. Trelastlageret er ikke medlem av DNG Drift.

### 5.0 Årsmøtet

- 5.1 DNG Drifts øverste organ er årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av april 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 DNG Drift 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 DNG Drifts medlemmer fremmer skriftlig krav om det overfor styret. Ekstraordinært årsmøte avvikles etter samme bestemmelser som ordinært årsmøte så langt disse regler passer.

## 6. Styret

- 6.1 DNG Drift ledes av et styre som består av styreleder, nestleder, en styrerepresentant og minst to varamedlemmer valgt blant medlemmene. Intet medlem kan ha mer enn en representant i styret. Styrets medlemmer skal ha varamedlemmer. Varamedlemmer velges i nummerrekkefølge. Styreleder oppnevnes for 2 år, nestleder oppnevnes for 1 år, og styrerepresentanten oppnevnes for 2 år. Varamedlemmer oppnevnes 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.
- 6.2 Styret har den daglige ledelse av DNG Drift og skal iverksette årsmøtets vedtak. Innenfor rammene av årsmøtets vedtak og de økonomiske midler som står til DNG Drifts disposisjon bestemmer styret hvordan vedlikehold og drift skal organiseres og utføres. Styret kan herunder engasjere forretningsfører, vaktmester, vaktsselskap og/eller annet personale til å utføre oppgavene.
- 6.3 Styret sørger for forsvarlig regnskapsførsel. Alle utbetalinger attesteres av to styremedlemmer før utbetaling.
- 6.4 Styret holder møte når leder eller et flertall av medlemmene krever det. Styremedlemmer og varamedlemmer har møterett til styremøtet. Styremedlemmer og varamedlemmer skal motta innkalling og referat til styremøter.
- 6.5 Styrets vedtak protokollføres. Protokoll undertegnes av de tilstedeværende medlemmer. Styrets protokoll gjøres kjent for medlemmene. Møteberettigede på årsmøtet har rett til innsyn i protokollen.
- 6.6 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.
- 6.7 Styret skal påse at det ikke legges hindringer i veien for at utearealet blir brukt i samsvar med formålet, slik at for eksempel lekearealer kan brukes til lek, veier til ferdsel etc.

- 6.8 DNG Drift skal ha forretningsfører. Styret ansetter/avsetter forretningsfører. Det skal bestrebes at DNG Drift har samme forretningsfører som et flertall av medlemmene.
- 6.9 Styret i DnG Garasjesameie kan utnevne én observatør i DNG Drift, vedkommende har møte- og talerett, men ikke stemmerett.
- 6.10 Styret må behandle alle skriftlige henvendelser som kommer så snart som mulig og ikke senere enn neste styremøte.

## 7. Fordeling av utgifter

- 7.2 DNG Drifts utgifter fordeles forholdsmessig etter antall boliger hos de enkelte medlemmer.
- Borettslaget Mandalls gate 8, Borettslaget Platous gate 27 og Viva Grønland fritas for økonomisk forpliktelse for de arealer som særskilt er nevnt under pkt.4.2.
- Denne bestemmelse kan ikke endres uten samtykke fra Borettslaget Mandalls gate 8, Borettslaget Platous gate 27 og Viva Grønland.
- Medlemmene er forpliktet til å betale sine andeler av utgiftene i henhold til ovennevnte fordelingsnøkkel, og medlemmene er selv ansvarlig for å fordele sine andeler av utgiftene på medlemmenes egne leietakere/seksjonseiere.
- 7.3 Styret kan innkreve forskuddsvis betaling av utgiftene.
- 7.4 Dersom DNG Drift avvikles, skal innstående beløp på lagets konto, etter at alle lagets forpliktelser er oppgjort, benyttes til vedlikehold av uteareal, alternativt tilbakebetales medlemmene forholdsmessig etter det de har betalt inn. Avgjørelsen tas av årsmøtet.

## 8. Medlemmenes bruk av uteareal

- 8.1 Medlemmene, herunder deres beboere og besøkende, har rett til å ferdes på og til å bruke utearealet. Bruken skal skje hensynsfullt og i samsvar med formålet med arealet. Medlemmene må herunder respektere at det tilrettelegges for den bruk som naturlig kan/skal utøves på arealene, så som installering av lekeapparater og lignende.

## 9. Endringer av vedtektene mv

- 9.2 Endringer av vedtektene, herunder avvikling av ordningen med felles vedlikehold og ansvar for driftstjenester vedtas av årsmøtet med minst 2/3 av stemmene. Endringer i kostnadsfordelingen medlemmene i mellom, jf pkt 5.1, krever enstemmighet.

## Årsmøte i Teaterkvartalet Bygg 14 Sameie

Mandag 23.03.2026, kl 19:00  
Teams

### 1. Konstituering av ordinært årsmøte 2026 i Teaterkvartalet Bygg 14 Sameie

#### 1.1 Valg av møteleder

#### 1.2 Opptak navnefortegnelse

#### 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

#### 1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden

### 2. Årsmelding 2025

### 3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

#### 3.1 Årsregnskapet for 2025

#### 3.2 Disponering av årets resultat

Årsmøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, jf. vedtektenes § 5

Årets overskudd foreslås overført til opptjent egenkapital. Følgende beløp foreslås avsatt til vedlikeholdsfond: kr 66 000.

**Forslag til vedtak:** Følgende beløp foreslås avsatt til vedlikeholdsfond: kr xxxx. Det øvrige overføres til opptjent egenkapital.

#### 3.3 Revisjonsberetning

#### 3.4 Orientering om budsjett for 2026

#### 3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

**Forslag til vedtak:** Det er foreslått å honorere styret med kr 65 000

**Styrets innstilling:** Vi beholder honoraret fra i fjor på kr 65 000 for 2025.

Fordelingen kan styre medlemmene bli enige om basert på ansvar og oppgaver.

### 4. Valg av tillitsvalgte

#### 4.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Sigvald Ravn Remøy.

Sigvald Ravn Remøy fortsetter ikke som styreleder i en ny periode. Det må derfor velges inn ny styreleder i 2026.

#### 4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Bente Margrethe Hagesæther

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Hauk Frydenberg

#### 4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Mads Åsholt Rolsdorph

#### 4.4 Valg av representant i DNG for 1 år

Representant skal representere Bygg 14 i årsmøtene til DNG Garasjesameie, DNG Drift og DNG Fjernvarme.

**Forslag til vedtak:** Styreleder gis fullmakt til å representere sameiet i årsmøtene til De DNG Garasjesameie, DNG Drift og DNG Fjernvarme.

### 5. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 10.03.2026

Styret i Teaterkvartalet Bygg 14 Sameie

Styreleder, Sigvald Ravn Remøy  
Styremedlem, Bente Margrethe Hagesæther  
Styremedlem, Hauk Frydenberg  
Varamedlem, Mads Åsholt Rolsdorph



## Årsmelding 2025 for Teaterkvartalet Bygg 14 Sameie

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

### Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Sigvald Ravn Remøy  
 Styremedlem, Bente Margrethe Hagesæther  
 Styremedlem, Hauk Frydenberg  
 Varamedlem, Mads Åsholt Rolsdorph

Styret har bestått av 1 kvinne og 2 menn.

Styret kan kontaktes på [rubinaranasgate14@gmail.com](mailto:rubinaranasgate14@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 Teaterkvartalet Bygg 14 Sameie

Teaterkvartalet Bygg 14 Sameie er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 991843256. Bygningen er lokalisert i Oslo kommune og har 28 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Seksjonseier plikter å sette seg inn i, og informere leietakere om de til enhver tid gjeldene husordensregler og vedtekter for sameiet.

I fig. sameiets vedtekter §2.5 har seksjonseierne plikt til å melde inn navn på leietakere til OBF; [firmapost@obf.no](mailto:firmapost@obf.no) og til styreleder. For brannsikkerheten er det ekstremt viktig for styret å ha oversikt over alle beboere i bygget.

Styret minner videre spesielt om husordensreglenes pkt. 15. om viktigheten av å ikke montere ventilasjonsvifter med egen motor i leilighetene, samt husordensreglenes pkt. 16. om vårt felles ansvar for å holde søppelrommet i orden.

Styret forventer at utleiere i Rubina Ranas gate 14 informerer leietakere nøye om gjeldende søppelsortering, og at beboere har ansvar for å bidra til at søppelrommet holder vanlig standard for orden og renhold. Denne skal inkludere informasjon om glass/metall kontainer i Margit Hansens gate.

### Vaktmester- og renholdstjeneste

Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med Oslo og Viken eiendomsdrift. Kun styret kan bestille vaktmester arbeid for lagets regning ut over det rutinemessige. Oslo og Viken eiendomsdrift kan nås på 925 77 400.

Vaktmesteroppgavene er knyttet til daglig drift og løpende vedlikehold, men kun når det gjelder det bygningsmessige, inkl inngangene og søppelrom. Utenomhusarealene driftes og vedlikeholdes av DnG Vel. I den utstrekning styret mottar henvendelser som vedrører

dette, blir det viderefordmet styret i vellet.

Sameiet har avtale om rengjøringstjeneste med Teamclean AS. Rengjøringen skjer 2 ganger pr. uke. Da vaskes trappeoppganger med sidekorridorer støvtørring av postkasser og lister samt risting av de to dørmattene ved inngangspartiet. Hver 4. uke rengjøres glassdør, trappegelendene og kjellergangen.

### Bredbånd, kabel-tv

Sameiet har kollektiv avtale med Telia Norge AS om levering av digital-TV (Start) og bredbånd.

### Nøkler, skilt

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

Det er installert elektroniske låser fra Nordic Security (nå fusjonert med Oslo Låsservice) til følgende dører:

Hovedinngangsdøren fra Rubina Ranas gate i 1. etg.

Døren fra garasjen inn til U1

Døren inn til bodområdet

Nye brikker og sletting av gamle brikker bestilles via følgende mailadresse: post@oslasservice.no, eller på tlf. 90 54 22 22. Brikker utleveres kun til registrerte eiere, eller leietaker med fullmakt fra eier.

Nøkler til postkasse kan fås i enhver nøkkelsliper butikk.

Ihht husordensreglene pkt 18 skal alle postkasser ha hvite skilt med sort skrift. Håndskrevne lapper, tape etc. må fjernes og erstattes med hvite skilt. Nye skilt kan enkelt bestilles på posten.no.

### Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

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

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

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

### HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Teaterkvartalet Bygg 14 Sameie, plikter å sørge for systematisk oppfølging 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, jevnlig vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i år:

- Styret fikk forespørsel om å gå gjennom brannrutiner for alle beboere. Dette ble ikke gjennomført i 2025, men vil være på agendaen i 2026.

### Forsikring

Eiendommen til Teaterkvartalet Bygg 14 Sameie er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 82868809.

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

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

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

### Overdragelser i 2025

Det ble i 2025 gjennomført overdragelse av 1 boenheter.

### Rehabilitering og større vedlikehold

Styret følger i hovedsak de vedlikeholds sykluser som er anbefalt i FDV utarbeidet av utbyggers entreprenør. Vedlikeholdsarbeidet pågår kontinuerlig, og vaktmester er viktig i dette arbeidet. Det er også viktig at beboerne melder fra om feil og mangler.

2024:

I 2024 ble det utført en stor utskiftning map nye sirkulasjonspumper for fjernvarmen i DNG Vel, som inkluderer sameiet.

2025:

På nåværende tidspunkt har bygget ingen store bygningsmessige vedlikeholdsbehov. Calling systemet vil bli sett på i 2025. Heisen og byggets ytre tak vil, pga. alder, ha behov for vedlikehold/repasjoner i relativt nær framtid. I 2025 bør styret vurdere installasjon av separate målere for forbruk av fjernvarme og varmtvann i hver enkelt seksjon. Formålet er da å innføre en mer rettferdig fordeling av kostnadene etter faktisk forbruk.

2026:

Calling systemet ble byttet ut med Defigo sitt system. Å se på separate målere ble vurdert men ikke gjennomført i 2025. Det er en anbefaling at styret ser på det i 2026 for forbruk av fjernvarme og varmtvann i hver enkelt seksjon. Formålet er da å innføre en mer rettferdig fordeling av kostnadene etter faktisk forbruk.

### Styrets arbeid i 2025

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 0 møter og behandlet 0 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på:

- Styret har hatt 4 fysiske og digitale møter. I tillegg har vi hatt løsningsrettede diskusjoner og avklaringer per epost.
- Styret har besvart henvendelser til styrets epost adresse.
- Styret har sendt forespørsel til Telia for å forhandle ny pris (med negativt resultat).
- Styret har sendt ut e-post til samtlige utleiere i RR 14, med anmodning om å informere leietakere bedre om rutiner for søppel og vedrørende kostnader for at leietakere setter igjen møbler etc i søppelrommet eller i gata.
- Medlemmer i styret har deltatt på samtlige fellesmøter i regi av DNG drift, drift og garasjesammeiet.
- Det er installert nytt callinganlegg, Defigo, i bygget.
- Styret har hatt fokus på å holde fellesutgiftene på samme nivå som i 2024, med samtidig fokus på at nødvendig vedlikehold av bygget ikke forsømmes.

09.03.2026

Godkjent elektronisk av styret i Teaterkvartalet Bygg 14 Sameie

Årsmeldingen er godkjent av styret 09.03.2026

# ÅRSREGNSKAP 2025



## Arsregnskap 2025 - Resultat

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader og inntekter	1	1 457 414	1 427 421	1 458 805	1 459 548
<b>Sum</b>		<b>1 457 414</b>	<b>1 427 421</b>	<b>1 458 805</b>	<b>1 459 548</b>
<b>Sum</b>					
		<b>1 457 414</b>	<b>1 427 421</b>	<b>1 458 805</b>	<b>1 459 548</b>
Forretningsførsel og revisjon	2	96 038	88 659	93 000	102 000
Lønn og honorar	3	74 165	74 165	74 165	74 165
Vedlikehold	4	67 673	35 918	155 000	100 000
Eksterne tjenester	5	188 561	198 522	253 000	219 000
Kabel-tv og bredbånd		166 809	143 068	160 750	165 000
Forsikring		53 282	47 514	45 000	81 000
Kommunale avgifter		294 715	272 687	303 000	331 500
Brensels og strøm		349 396	294 239	250 000	360 000
Andre driftsutgifter	6	47 824	17 374	70 000	20 303
<b>Sum</b>		<b>1 338 462</b>	<b>1 172 146</b>	<b>1 403 915</b>	<b>1 452 968</b>
<b>Driftsresultat før individuell innbetaling</b>		<b>118 952</b>	<b>255 275</b>	<b>54 890</b>	<b>6 580</b>
<b>Driftsresultat etter individuell innbetaling</b>		<b>118 952</b>	<b>255 275</b>	<b>54 890</b>	<b>6 580</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter	7	38 767	30 873	0	0
Andre finansposter	8	4 225	3 980	0	0
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>42 992</b>	<b>34 853</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Arsresultat</b>		<b>161 944</b>	<b>290 128</b>	<b>54 890</b>	<b>6 580</b>
<b>Budsjettmessige poster</b>					
Vedlikeholdsfond		50 587	88 612	0	0
Andre endringer i disponible midler		-50 587	-88 612	0	0
<b>Endring i disponible midler</b>		<b>161 944</b>	<b>290 128</b>	<b>54 890</b>	<b>6 580</b>

484 Teaterkvartalet Bygg 14 Sameie

Side 10 av 21

## Arsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Varige driftsmidler			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		9 497	17 943
Forskuddsbetalte kostnader	9	87 925	79 969
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		849 601	710 589
Innestående på særvilkår	10	334 928	284 341
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 281 950</b>	<b>1 092 843</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 281 950</b>	<b>1 092 843</b>

484 Teaterkvartalet Bygg 14 Sameie

Side 11 av 21

## Arsregnskap 2025 - Balanse

Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<b>EGENKAPITAL</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Annen egenkapital 1.1	582 407	342 866
Vedlikeholdsfond	334 928	284 341
Årets resultat	161 944	290 128
<b>Sum egenkapital</b>	<b>1 079 279</b>	<b>917 335</b>
<b>GJELD</b>		
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Forskuddsbetalt felleskostnader	0	3 795
Leverandørgjeld	124 181	98 030
Annen kortsiktig gjeld	78 490	73 683
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>202 671</b>	<b>175 508</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>202 671</b>	<b>175 508</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 281 950</b>	<b>1 092 843</b>

Oslo 31.12.25

Styret i Teaterkvartalet Bygg 14 Sameie

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Sigvald Ravm Remøy  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Hauk Frydenberg  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Bente Margrethe Hagesæther  
Styremedlem

## Noter 484 Teaterkvartalet Bygg 14 Sameie

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning 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	909 024	909 024	909 016	909 016
3601 Leieinntekt	38 618	0	0	0
3605 Leieinntekter fellesarealer	0	38 618	39 777	40 520
3612 Inntekt kabel-tv	149 856	149 856	150 012	150 012
3617 Fjernvarmetillegg	359 916	329 923	360 000	360 000
<b>Sum</b>	<b>1 457 414</b>	<b>1 427 421</b>	<b>1 458 805</b>	<b>1 459 548</b>

## Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	10 125	1 204	7 000	10 500
Forretningsførerhonorar	70 344	67 302	68 000	71 500
Annen regnskapsførsel	15 569	20 154	18 000	20 000
<b>Sum</b>	<b>96 038</b>	<b>88 659</b>	<b>93 000</b>	<b>102 000</b>

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

## Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	65 000	65 000	65 000	65 000
Arbeidsgiveravgift	9 165	9 165	9 165	9 165
<b>Sum</b>	<b>74 165</b>	<b>74 165</b>	<b>74 165</b>	<b>74 165</b>

## Noter 484 Teaterkvartalet Bygg 14 Sameie

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2024-2025. Sameiet har ingen ansatte og er følgelig ikke pliktig til å ha OTP.

## Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	13 565	0	155 000	100 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	54 108	35 918	0	0
<b>Sum</b>	<b>67 673</b>	<b>35 918</b>	<b>155 000</b>	<b>100 000</b>

## Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6300 Andel felleskostnader	56 219	39 780	50 000	40 000
6330 Vaktmestertjenester	39 192	39 192	41 000	40 000
6360 Renhold	93 150	119 550	127 000	105 000
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	0	0	35 000	34 000
<b>Sum</b>	<b>188 561</b>	<b>198 522</b>	<b>253 000</b>	<b>219 000</b>

## Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6900 Elektronisk kommunikasjon	0	13 006	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	2 960	1 328	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	5 003	60	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	3 144	2 979	0	0
7790 Andre driftskostnader	36 717	0	30 000	10 000
7795 Avsetning vedlikeholdsfond	0	0	40 000	10 303
<b>Sum</b>	<b>47 824</b>	<b>17 374</b>	<b>70 000</b>	<b>20 303</b>

## Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8050 Renteinntekt bank	37 863	30 624	0	0
8059 Andre renteinntekter	904	248	0	0
<b>Sum</b>	<b>38 767</b>	<b>30 873</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Note 8 - Andre finansposter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8090 Andre finansinntekter	4 225	3 980	0	0
<b>Sum</b>	<b>4 225</b>	<b>3 980</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Note 9 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1742 Forskuddsbetalt forsikring	56 506	53 282
1749 Forskuddsbetalte kostnader	31 419	26 687
<b>Sum</b>	<b>87 925</b>	<b>79 969</b>

Noter 484 Teaterkvartalet Bygg 14 Sameie Orgnr: 991843256

Side 14 av 21

## Noter 484 Teaterkvartalet Bygg 14 Sameie

## Note 9 - Forskuddsbetalte kostnader

Noter 484 Teaterkvartalet Bygg 14 Sameie Orgnr: 991843256

Side 15 av 21

**Noter 484 Teaterkvartalet Bygg 14 Sameie****Note 10 - Inntående på særvilkår**

Av inntående på særvilkår er kr 334 927,64 øremerket til vedlikehold. Dette reflekterer også det som er bokført på egenkapitalen vedlikeholdsfond. Vedtak på årsmøtet i 2023 om overføring av kr 40 000 til vedlikeholdsfond ble gjennomført fra 2024.

**Noter 484 Teaterkvartalet Bygg 14 Sameie Orgnr: 991843256**

Side 16 av 21

**Resultat og balanse med noter for Teaterkvartalet Bygg 14 Sameie.**

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Teaterkvartalet Bygg 14 Sameie**

Styreleder	Sigvald Ravm Remøy (sign.)	09.03.2026
Styremedlem	Hauk Frydenberg (sign.)	04.03.2026
Styremedlem	Bente Margrethe Hagesæther (sign.)	03.03.2026

Side 17 av 21

ORG/REV.NR 926 419 757MVA

**BLÅBERG AS**

MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til årsmøtet i Teaterkvartalet Bygg 14 Sameie

### Uavhengig revisors beretning

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Teaterkvartalet Bygg 14 Sameie** som viser et **overskudd på NOK 161 944**. 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 rettviseende 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 revisjonsstandard 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 rettviseende 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.

Side 18 av 21

#### 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, 9.mars 2026  
Blåberg AS

Steinar Arild Loven  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

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

Side 19 av 21

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.

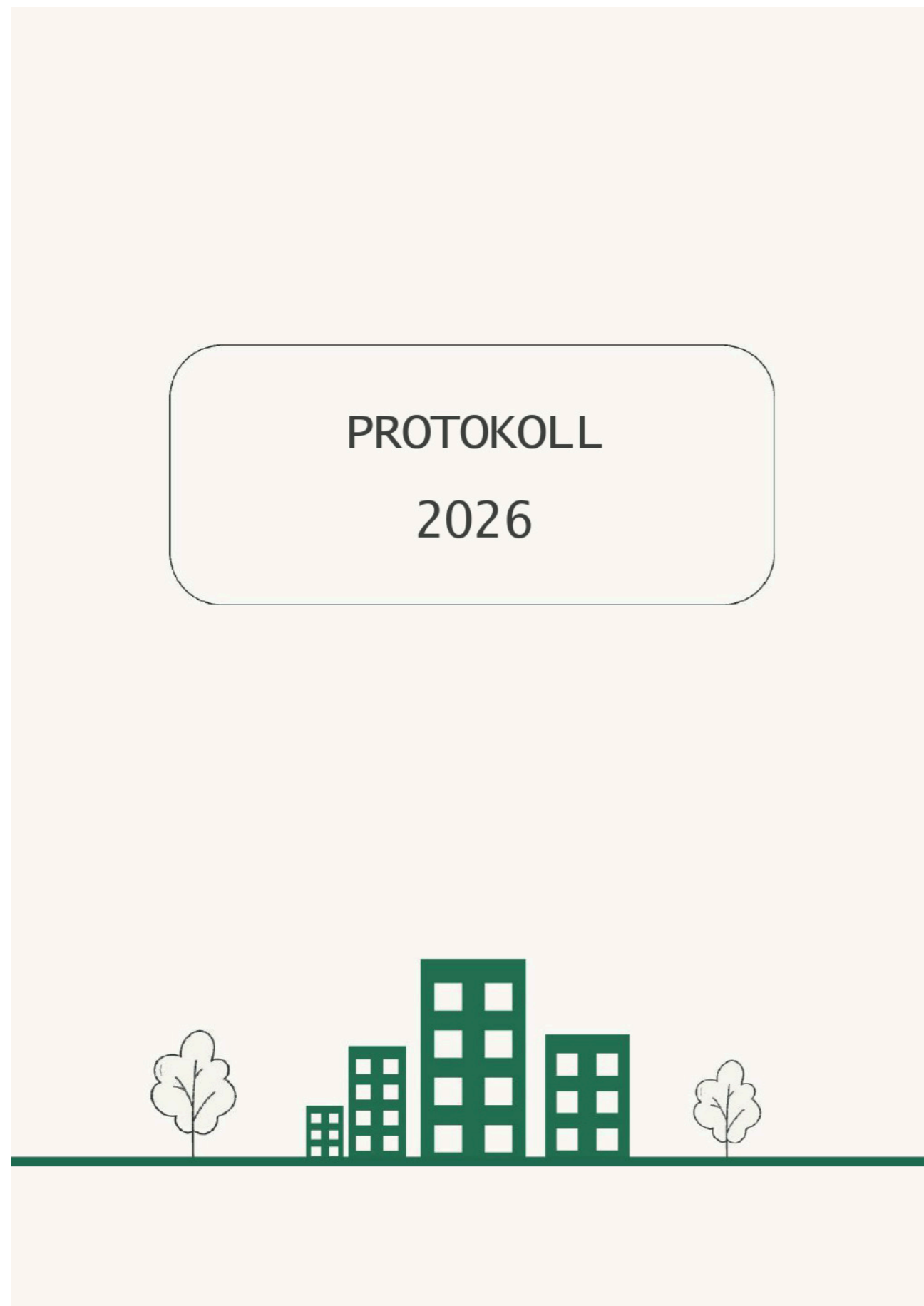
Read more:

<https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation>

Validate document file:

<https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation>





## Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Teaterkvartalet Bygg 14 Sameie mandag 23.03.2026 kl. 19:00 - Teams .

### 1. Konstituering av ordinært årsmøte 2026 i Teaterkvartalet Bygg 14 Sameie

#### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Anette Cecilie Johnsen ble valgt som møteleder.

#### 1.2 Opptak navnefortegnelse

**Vedtak:**

Til stede var 4 seksjonseiere og 0 representert med fullmakt, til sammen 4 stemmeberettigede.

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

#### 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

**Vedtak:**

Anette Cecilie Johnsen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Hauk Frydenberg valgt.

#### 1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

**Vedtak:**

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

### 2. Årsmelding 2025

Det gjøres særskilt oppmerksom på punktet i årsmeldinegn om at styret forventer at utleiery i Rubina Ranas gate 14 informerer leietakere nøye om gjeldende søppelsortering, og at beboere har ansvar for å bidra til at søppelrommet holder vanlig standard for orden og renhold. Informasjonen skal inkludere informasjon om glass/metall kontainer i Margit Hansens gate.

**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

Årsmøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, jf. vedtektenes § 5

**Vedtak:**

Det ble vedtatt å avsette kr 66 000 til vedlikeholdsfondet. Det resterende foreslås overført til 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)

**Vedtak:**

Styret honoreres med kr 65 000

### 4. Valg av tillitsvalgte

#### 4.1 Valg av styreleder for 2 år

**Vedtak:**

Hauk Frydenberg ble valgt som styreleder for 2 år.

#### 4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

**Vedtak:**

Bente Margrethe Hagesæther ble valgt for 2 år. Sigvald Ravm Remøy ble valgt for 1 år.

#### 4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

**Vedtak:**

Det ble ikke valgt varamedlemmer

#### 4.4 Valg av representant i DNG for 1 år

Protokoll fra årsmøte 2026 - Teaterkvartalet Bygg 14 Sameie.

Side 2/3

**Vedtak:**

Styreleder gis fullmakt til å representere sameiet i årsmøtene til De DNG Garasjesameie, DNG Drift og DNG Fjernvarme.

### 5. Opplesning og godkjenning av protokoll

**Vedtak:**

Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 19:32

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: Hauk Frydenberg for 2 år
- Styremedlem: Bente Margrethe Hagesæther for 2 år
- Styremedlem: Sigvald Ravm Remøy for 1 år

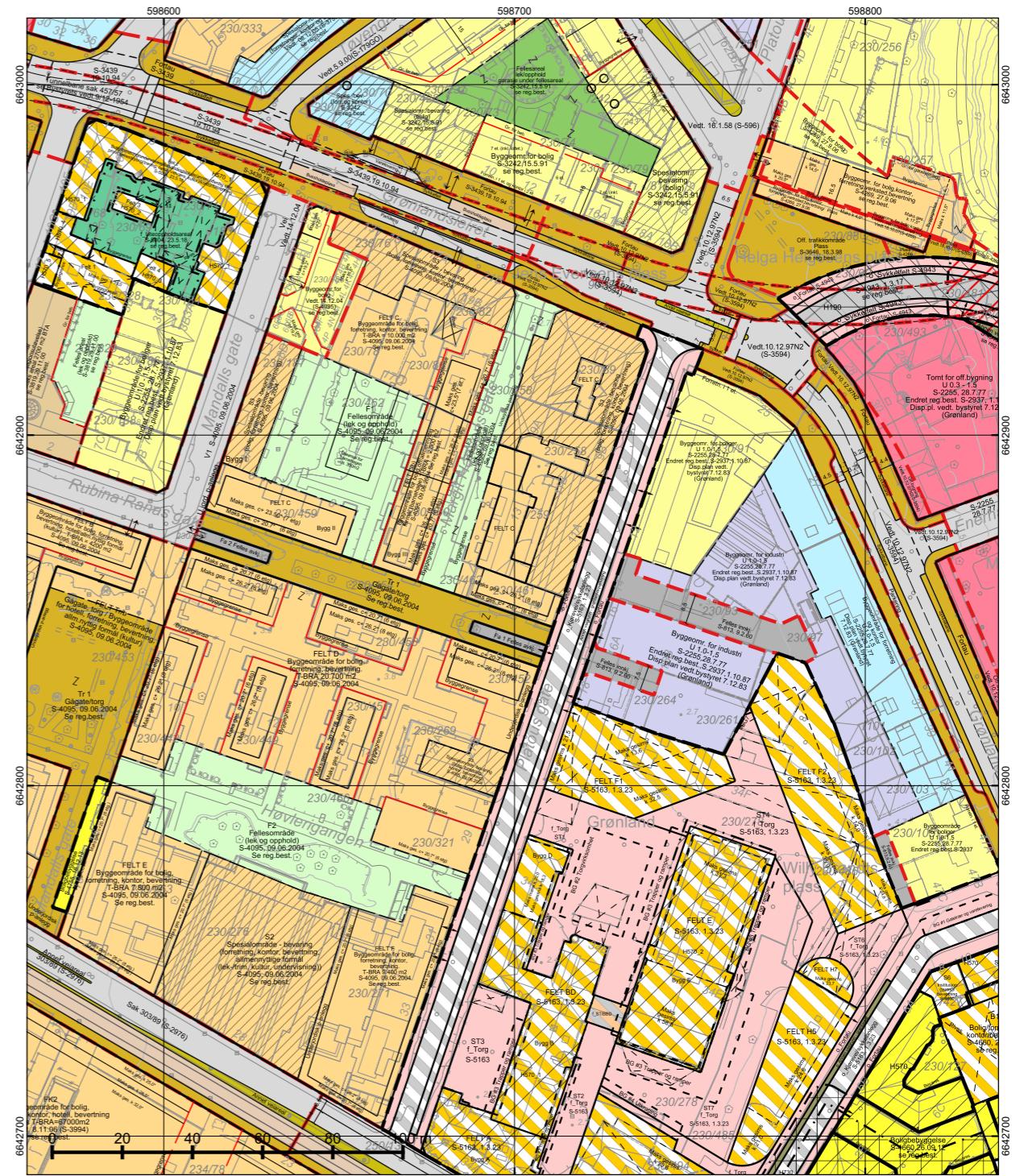
Protokoll fra årsmøte 2026 - Teaterkvartalet Bygg 14 Sameie.

Side 3/3

Protokoll for Teaterkvartalet Bygg 14 Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anette Cecilie Johnsen (sign.)	23.03.2026
Protokollvitne	Hauk Frydenberg (sign.)	23.03.2026



\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høyderreferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Dato: 26.05.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p>	<b>Reguleringskart</b>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p><b>Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1</b>  <b>- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</b>  <b>- Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.</b>  <b>- Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</b></p>	<p>PlottID/Best.nr: 158513/ 86533667</p> <p>Adresse: Rubina Ranas gate 14</p> <p>Gnr/Bnr: 230/461</p>	

# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

## 1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

## 2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

## 5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

# 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 forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

## Den gir deg en ekstra trygghet

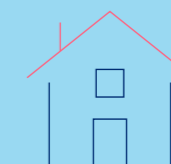
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

## Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete 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 uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. 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.

# Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

# Budskjema

## FOR EIENDOMMEN:

Rubina Ranas gate 14, 0190 OSLO. Gnr. 230, bnr. 461, snr. 12 i Teaterkvartalet Bygg 14 Sameie, oppdragsnr.: 1510260162  
Megler: Stig Valskaar, mobil: 45007095, e-post: sv@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ kl.: \_\_\_\_\_

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

## KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf.nr.: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

## BUDGIVERE:

Navn: \_\_\_\_\_ Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_ Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_ Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_ Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_ Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# 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 MiniID.

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 budgiver 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.



proaktiv.no



**Stig Valskaar**

Eiendomsmegler MNEF/  
Daglig leder  
450 07 095  
sv@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Proaktiv Lillestrøm**

Postboks 208 , 2001 LILLESTRØM, 63 80 59 90, lillestrom@proaktiv.no