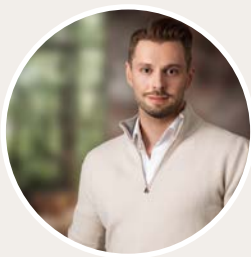




aktiv.

Rubina Ranas gate 8, 0190 OSLO

**Lys, pen og arealeffektiv 2-roms
med solrik balkong | A.kto
varmtvann og fyring inkl. |
Sentralt, rett ved Teaterplassen**



Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner

Anders Wold

Mobil 480 96 939

E-post anders.wold@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 500 000,-
Omkostn.: Kr 113 890,-
Total ink omk.: Kr 4 613 890,-
Felleskostn.: Kr 4 351,-
Selger: Maria Rognes

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2007
BRA-i/BRA Total 47/55 kvm
Tomtstr.: 553 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 230, bnr. 459
Snr. 44
Oppdragsnr.: 1008250357

Ditt nye hjem?

Velkommen til Rubina Ranas gate 8 - En fin 2-roms selveierleilighet med balkong i byggets 6. etasje. Leiligheten har en sosial planløsning med gode lys- og solforhold. Stuen forlenges med en herlig balkong på 6 kvm. Leiligheten ligger attraktivt til i det populære Teaterkvartalet. Rett utenfor leiligheten ligger Teaterplassen med sine populære restauranter. Det er også kort vei til gangbroen som tar en videre til Bjørvika og den spennende Oslobukta, med byens badeplasser og et variert utvalg av kulturelle opplevelser.

Merk deg dette:

- Store vindusflater som gir godt med lysinnslipp
- Heis i bygget
- Kjellerboder på til sammen 8 kvm
- Varmtvann og fyring inkludert i lave felleskostnader
- 5 minutters gange til Bjørvika og Sørenga



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	44
Egenerklæring	64
Boligopplysninger	68
Husordensregler	71
Vedtekter	75
Nabolagsprofil	83
Budskjema	91

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 47 m²

BRA - e: 8 m²

BRA totalt: 55 m²

TBA: 6 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 8 m² 2 boder

6. etasje

BRA-i: 47 m² Entré, bad, stue/kjøkken og soverom

TBA fordelt på etasje

6. etasje

6 m² Balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyden varierer fra ca. 2,12 - 2,46 M.

Fellesareal - Underetasje

To boder på henholdsvis ca. 5 kvm og ca. 3 kvm, merket "Leilighetsnr: 12164". Den minste boden har adkomst gjennom den større boden. Bruksrett ble ikke fremvist.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som selger har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

553 m²

Tomtebeskrivelse

Sameie Teaterkvartalet Bygg 12 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med

organisasjonsnummer 991 655 956. Sameiet ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune og har følgende adresse: Rubina Ranas gate 6-8. Sameiet består av 52 seksjoner. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 230-459.

Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt på Grønland, et område kjent for sin livlige atmosfære og nærhet til Oslo sentrum. Området er preget av nyere blokkbebyggelse og bygårder fra århundreskiftet, og tilbyr et bredt spekter av nasjonale og internasjonale kafeer, restauranter og butikker.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med både t-bane, trikk og buss i nærheten, samt kort vei til Oslo S med tog. Oslo bussterminal ligger kun 2 minutters gange unna, og det er flere t-banestasjoner i nærheten, inkludert Grønland stasjon som er 4 minutters gange fra leiligheten.

For de som foretrekker å gå, er det gangavstand til populære områder som Bjørvika, Sørenga og Grünerløkka. I tillegg ligger Gamlebyen, Middelalderparken, Tøyenbadet, Munchmuseet, Zoologisk, Botanisk og Geologisk museum i nærheten, noe som gir gode muligheter for kulturelle opplevelser og rekreasjon.

Nærområdet er også godt tilrettelagt for familier med barnehager og skoler i alle trinn. Papaya Kanvas-barnehage ligger bare 1 minuttsgange unna, mens flere skoler, som Tøyen skole og Gamlebyen skole, er innen 10 minutters gangavstand.

Dagligvarebutikker som Rema 1000 Trelastgården og Kiwi Grønland Basar er lett tilgjengelige, med henholdsvis 2 og 3 minutters gangavstand. Dette gjør det enkelt å handle dagligvarer uten å måtte reise langt.

Adkomst

For å komme seg til eiendommen i Rubina Ranas gate 8, kan man benytte seg av flere kollektivtransportalternativer i nærheten. Oslo bussterminal i Tøyenbekken ligger kun 2 minutters gange unna, og det er kort avstand til flere buss- og trikkelinjer. Linje 60 er 0,1 km fra eiendommen, mens Grønland T-banestasjon, som betjener linjene 1, 2, 3, 4 og 5, er 0,3 km unna. Det er også gangavstand til Oslo S, som ligger 11 minutter unna.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Papaya Kanvas-barnehage - 1 min gange

Grønland Torg barnehage - 5 min gange

Mosaikk Urtehagen barnehager - 5 min gange

Skoler:

Tøyen skole (1-7 kl.) - 10 min gange

Gamlebyen skole (1-7 kl.) - 10 min gange

Vahl skole (1-7 kl.) - 10 min gange

Jordal skole (8-10 kl.) - 17 min gange

Sofienberg skole (8-10 kl.) - 19 min gange

Heltberg gymnas (Videregående) - 15 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Bygningssakkyndig

Rana Taksering AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er fra 2007 og har en bærende konstruksjon i betong og stål, innfelt med bindingsverk. Fundamenteringen består av en betongsåle på ukjent grunn. Grunnmuren er utført i betong. Veggkonstruksjonen er innvendig kledd med plater, mens fasadene utvendig består av trepanel, fasadeplater, samt pussede og malte flater. Yttertaket er en betongkonstruksjon som er tekket med folie. Etasjeskillerne er bygget av armerte betongdekker i elementer. Vinduer og balkongdør har isolerglass med karmen og rammer i tre. Entredøren er brann- og lydklassifisert. Eiendommen har en balkong med adkomst fra stue/kjøkken. Felles trapper er i betong med belegg.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av (takstmann). Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Vinduer

Avvik: Værslitte vinduer og balkongdør med sprekker i treverket. Treg balkongdør.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

- Utvendig > Dører

Avvik: Entredør med løst håndtak.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Innvendig > Overflater på innvendige gulv

Avvik: Parkettgulv fra byggeperioden med tydelig bruksslitasje.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert skjevheter/plan- og helningsavvik på gulvflatene. Det presiseres at det var store møbler som seng og sofa samt annet løsøre på befaringstidspunktet som opptar store deler av gulvarealet i boligen, som gjorde det vanskelig å få målt over større flater.

- Innvendig > Innvendige dører

Avvik: Det er registrert slitt listverk rundt baderomsdøren, med tegn til svelling.

- Våtrom > 6. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Avvik: Veggfliser fra byggeperioden med bruksslitasje og enkelte sår. Det ble registrert noen dype og utette fuger. Flisene var ikke rengjort på befaringsdagen.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

- Våtrom > 6. etasje > Bad > Overflater Gulv

Avvik: Gulvfliser fra byggeperioden med bruksslitasje og enkelte sår. Det ble registrert noen dype og utette fuger. Flisene var ikke rengjort på befaringsdagen.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.

- Våtrom > 6. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Våtrom > 6. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Eldre sanitærutstyr og innredning med bruksslitasje. Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

- Kjøkken > 6. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: Innredning og benkeplate fra byggeperioden med bruksslitasje og manglende bruksfunksjoner/løsninger som normalt forventes på et kjøkken, som blant annet

automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt. Oppvaskmaskin og kjøøl/frys ble ikke trukket frem ved befaring, og det er derfor ikke foretatt inspeksjon av tilstanden bak eller under disse enhetene. Det er registrert fuktskjolder på parkettgulvet og på plate inne i benkeskap under oppvaskkum. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke påvist unormale verdier i utsatte soner på befaringsdagen, men undertegnede kan ikke garantere mot skjulte skader.

Takstmannen har ikke funksjonstestet hvitevarene, og disse er derfor ikke tilstandsvurdert. Det er ikke foretatt kontroll av teknisk funksjon, levetid eller eventuelle feil/mangler ved apparatene. På forespørsel har selger opplyst at hvitevarene fungerer. I hht. Byggforsk byggedetalj 700.300 levetider for kjøkkeninstallasjoner i boliger:

- kjøkkeninnredninger 20-60 år.
- blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid 15 år.
- avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger

Avvik: Rørkursene i rør-i-rør-systemet for vannledninger er ikke merket.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Avvik: Det er registrert betydelig misfarging på ventilene i ytterveggene.

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Avvik: Det foreligger ikke fullstendig dokumentasjon for hele installasjonen.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom > 6. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 6. etasje og inneholder entré, bad, stue/kjøkken, soverom og balkong. I tillegg disponerer leiligheten 2 kjellerboder.

Standard

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med gråe matte fronter og benkeplate i tre. Kjøkkenet er utstyrt med rustfri oppvaskkum og ventilator. Hvitevarer er integrert i innredningen. Kjøkkenet har mekanisk avtrekk. Vedr. hvitevarer se pkt. "Løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Prefabrikkert baderomsmodul fra byggeperioden med fliser på gulv og vegger, og stålplater i taket. Det er varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med servant med skapinnredning, innsmurt speil, belysning, veggmontert klosett og veggmonterte dusjvegger med dusj direkte på gulv med termostatbatteri. Det er opplegg for vaskemaskin. Gulvet har ca. 30 mm høydeforskjell fra dørterskel til topp slukrist. Sluk er i plastkonstruksjon. Avtrekk via mekanisk anlegg.

Innvendige overflater

Gulv: Parkettgulv.

Vegger: Malte overflater.

Himling: Malte overflater.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Fordelingsledninger for varmt og kaldt forbruksvann til bad og kjøkken er ført som rør-i-rør anlegg.
- Avløpsrør: Avløpsledninger i plast og stål.
- Ventilasjon: Mekanisk ventilasjon med ventiler på ytterveggene.
- Vannbåren varme: Boligen er oppvarmet med radiatorer.
- Elektrisk anlegg: Automatsikringer i sikringsskap plassert i entré. Det er varmekabler på bad.
- Branntekniske forhold: Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsutstyr i boligen.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Boligens vegg- og takflater ble malt.

Arbeid utført i regi av Sameie:

2024:

- Storvask med boning av fellesarealene.

-Koordinert i samarbeide med DNG Garasje opprydding/tørking/tetting etter vannproblemer fra utsiden.

2023:

- Byttet til LED lys og bevegelsessensorer i alle etasjene og begge trappeoppgangene.
- Montert tidsur for å begrense strømforbruket på varmekabler til takrennene.
- Byttet ut kamera i kjeller til type med bedre oppløsning Koblet kamera opp på internett slik at Proff Security får dette direkte opp i vaktsentralen deres
- Koblet opp kamera mot app slik at styre kan følge med på kamera fra sin telefon
- Måtte dessverre automatikk for døråpning igjen pga av stadig hærverk.

2022:

- Fått fjernet radiatoren ved postkassene.
- Malt inngangspartiet
- Byttet varmekabler i taknedløpene

2021:

- Brannsikkerhet. Installert brannvarslings anlegg i fellesområdene.
- Byttet til LED lys og bevegelsessensorer i kjellerområdene.
- Byttet postkasser

2020:

- Installert automatikk for døråpning

2019:

- Byttet utvedig tak for inngangspartiet.Fått utebelysning ved inngangspartiet.
- Fått ekstra beslag på dørene til bodområdene

2018:

- Renset ventilasjonsanlegget.
- Byttet calling-anlegg

2017:

- Installert kameraer og startet vakthold

2015:

- Installering av nøkkelkortsystem fra Nordic Security AS (Nå Oslo låsservice)
- Utvendig maling av hele bygget/vinduer

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har avtale med Telia som leverer kabel-tv tjenester, med muligheter for tillegg for bredbånd på egen regning.

Parkering

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 ved overdragelsen.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser i 2026 for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:

- Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3 850 kroner for ett år
- Motersykkel og moped: 1 925 kroner for ett år
- El-bil : 1 300 kroner for ett år
- El-motersykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Forsikringsselskap

Protector Forsikring ASA

Fremtind

Polisenummer

3160696

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen er oppvarmet med radiatorer tilknyttet til fjernvarme, samt varmekabler i bad.

Energikarakter

C

Energifarge

Lys grønn

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 500 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inngår i felleskostnader.

Info eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det er innført eiendomsskatt i Oslo kommune. Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

For boliger og fritidsboliger er eiendomsskatten 2,35 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2026 er på inntil 4,9 millioner kroner.

Formuesverdi primær

Kr 1 280 089

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 5 120 354

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 100% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

46/2660

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader utgjør kr. 4 351,- pr. mnd.

Herav:

- Felleskostnader: 2 886
- Fjernvarme: 1 009
- Kabel-TV-avgift: 456

I felleskostnader inngår kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold av fellesareal, forretningsførsel og styrehonorar.

Styret kan med en måneds varsel regulere nivået på akontobeløpet og ved behov kreve inn ekstraordinære felleskostnader.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader og eventuelt fellesgjeld kan variere over tid som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud, utlånsrente og beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller årsmøte. Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 351

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

22.12.2025

Kommentar fellesgjeld

Ingen lån registrert

Andel fellesformue

Kr 12 206

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameie Teaterkvartalet Bygg 12

Organisasjonsnummer

991 655 956

Om sameiet

Sameie Teaterkvartalet Bygg 12 er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 991655956. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 52 boligenheter og ingen andre enheter.

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

Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med Thomas Andersen AS.

Sameiet har avtale om rengjøringstjeneste med Teamclean AS. Rengjøringen skjer 1 gang pr. uke i oppganger og annet fellesareal pluss 1 gang ekstra i inngangsparti og heiser.

Sameiet har avtale med Proff Security AS. Alle beboere/eiere kan ringe dem på tlf 40 10 23 33 for å melde saker som f.eks. høy musikk hos naboen eller uvedkommende i kjelleren.

Sameiet har avtale med ISTA om måling av fjernvarmeforbruk i de enkelte leiligheter. Avlesning skjer én gang i året, hvor innbetalt akontobeløp på fjernvarme avregnes mot målt forbruk. ISTA har egne nettsider hvor den enkelte seksjonseier kan følge med på sitt eget forbruk: www.istaonline.no. Seksjonseiere som ønsker tilgang til dette bes ta kontakt med ISTA direkte på e-post firmapost@ista.no. Varmemålerne er seksjonseiers ansvar. Hvis det blir fjernet eller ødelagt en varmemåler på en radiator så blir seksjonseier belastet alle utgiftene ved dette.

Rehabilitering og større vedlikehold

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

Sameiets bygningsmasse er fra 2007 og har begynt å kreve noe vedlikehold. Styret følger

i hovedsak de vedlikeholdssykluser som er anbefalt i FDV utarbeidet av utbyggers entreprenør. Vedlikeholdsarbeidet pågår kontinuerlig, og vaktmesterne er viktige i dette arbeidet. Det er også viktig at beboerne melder fra om feil og mangler.

2024

-Storvask med boning av fellesarealene.

-Koordinert i samarbeide med DNG Garasje opprydding/tørking/tetting etter vannproblemer fra utsiden.

2023

- Byttet til LED lys og bevegelsessensorer i alle etasjene og begge trappeoppgangene.
- Montert tidsur for å begrense strømforbruket på varmekabler til takrennene.
- Byttet ut kamera i kjeller til type med bedre oppløsning Koblet kamera opp på internett

slik at Proff Security får dette direkte opp i vaktsentralen deres

- Koblet opp kamera mot app slik at styre kan følge med på kamera fra sin telefon
- Måtte dessverre automatikk for døråpning igjen pga av stadig hærverk.

2022

- Fått fjernet radiatoren ved postkassene.
- Malt inngangspartiet
- Byttet varmekabler i taknedløpene

2021

- Brannsikkerhet. Installert brannvarslings anlegg i fellesområdene.
- Byttet til LED lys og bevegelsessensorer i kjellerområdene.
- Byttet postkasser

2020

- Installert automatikk for døråpning

2019

- Byttet utvedig tak for ingangspartiet. Fått utebelysning ved inngangspartiet.
- Fått ekstra beslag på dørene til bodområdene

2018

- Renset ventilasjonsanlegget
- Byttet calling-anlegg

2017

- Installert kameraer og startet vakthold

2015

- Installering av nøkkeltorsystem fra Nordic Security AS (Nå Oslo låsservice)
- Utvendig maling av hele bygget/vinduer

Sikringsordning fellesgjeld

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (701 912,-)

Årsresultat for 2024: overskudd (78 201,-)

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende

styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt. Styret skal underrettes ved anskaffelse av dyr. Dyrene skal skjøttes på forsvarlig måte og ikke være til sjenanse for øvrige beboere. Ved klager avgjør styret om husdyrhold må opphøre. Husdyr skal ikke etterlates alene i leilighetene. Det er båndtvang på sameiets eiendom, og eier må påse at dyret ikke gjør fra seg på sameiets fellesareal, noe som i så fall må fjernes umiddelbart. Eventuelle skader påført av husdyr må erstattes av eier.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

4.1 Vedlikehold

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

For vann- og avløpsledninger regnes vedlikeholdsplikten fra og med

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

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

1.10 Dugnad

Sameiere plikter å delta på dugnader dersom styret ser det nødvendig å innkalle til dette.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBF/ Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 230, bruksnummer 459, seksjonsnummer 44 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/230/459/44:

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:459

Gjelder denne registerenheten med flere

06.09.2007 - Dokumentnr: 707217 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 44

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 46/2660

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest er utstedet for eiendommen den 26.02.2010.

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

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Via fellesarealer.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Brøyting og kostnader knyttet til veien påkostes eier av boligen.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Følger reguleringsplan Stiklestadkvartalet Schweigaards gate 26 m.fl. (plan-ID S-4095).

Planen regulerer området til byggeområde for bolig, forretning, bevertning og bensinstasjon med mer.. 09.06.2004

Eiendommen følger Kommuneplanen 2015-2030, ikrafttredelse 23.09.2015. Arealet er i kommuneplanen avsatt til Bebyggelse og anlegg, eksisterende, med områdenavn Indre by (utviklingsområder).

I henhold til Kommuneplanen 2015-2030, befinner eiendommen seg innenfor hensynssone H320_1, som gjelder fare for stormflo.

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie 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. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Ikke aktuelt.

Kommentar konsesjon

Ikke aktuelt.

Kommentar odelsrett

Ikke aktuelt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe

særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. 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. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige

budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

112 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

113 890 (Omkostninger totalt)

125 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

128 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 613 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 625 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 628 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 113 890

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Det er avtalt en provisjon på 0,9 % for gjennomføring av salgsoppdraget på denne eiendommen. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Tilrettelegging: kr. 22.900,-

Visninger: kr. 2.990,-

Oppgjørshonorar: kr. 7.990,-
Markedsføringspakke: kr. 19.990,-
Eierskiftegebyr til forretningsfører: kr. 6.570,-
Utlegg opplysninger fra forretningsfører: kr. 2.600,-
Søk i eiendomsregister og elektronisk tinglysning: kr. 2.490,-
Kommunale opplysninger: kr. 1.600,-
Garantipremie/inneståelse: kr. 3.000,-
Tinglysningsgebyr: kr. 545,-

Dersom handel ikke kommer i stand har oppdragstaker krav på dekning påløpte utlegg, samt vederlag for utført arbeid med kr. 3.490,- pr. time inkl. mva begrenset oppad til kr. 34.900,-.

Ansvarlig megler

Anders Wold
Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
anders.wold@aktiv.no
Tlf: 480 96 939

Ansvarlig megler bistås av

Anders Wold
Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
anders.wold@aktiv.no
Tlf: 480 96 939

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Løkka AS, organisasjonsnummer 922593221
Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Salgsoppgavedato

09.01.2026

Rubina Ranas gate 8



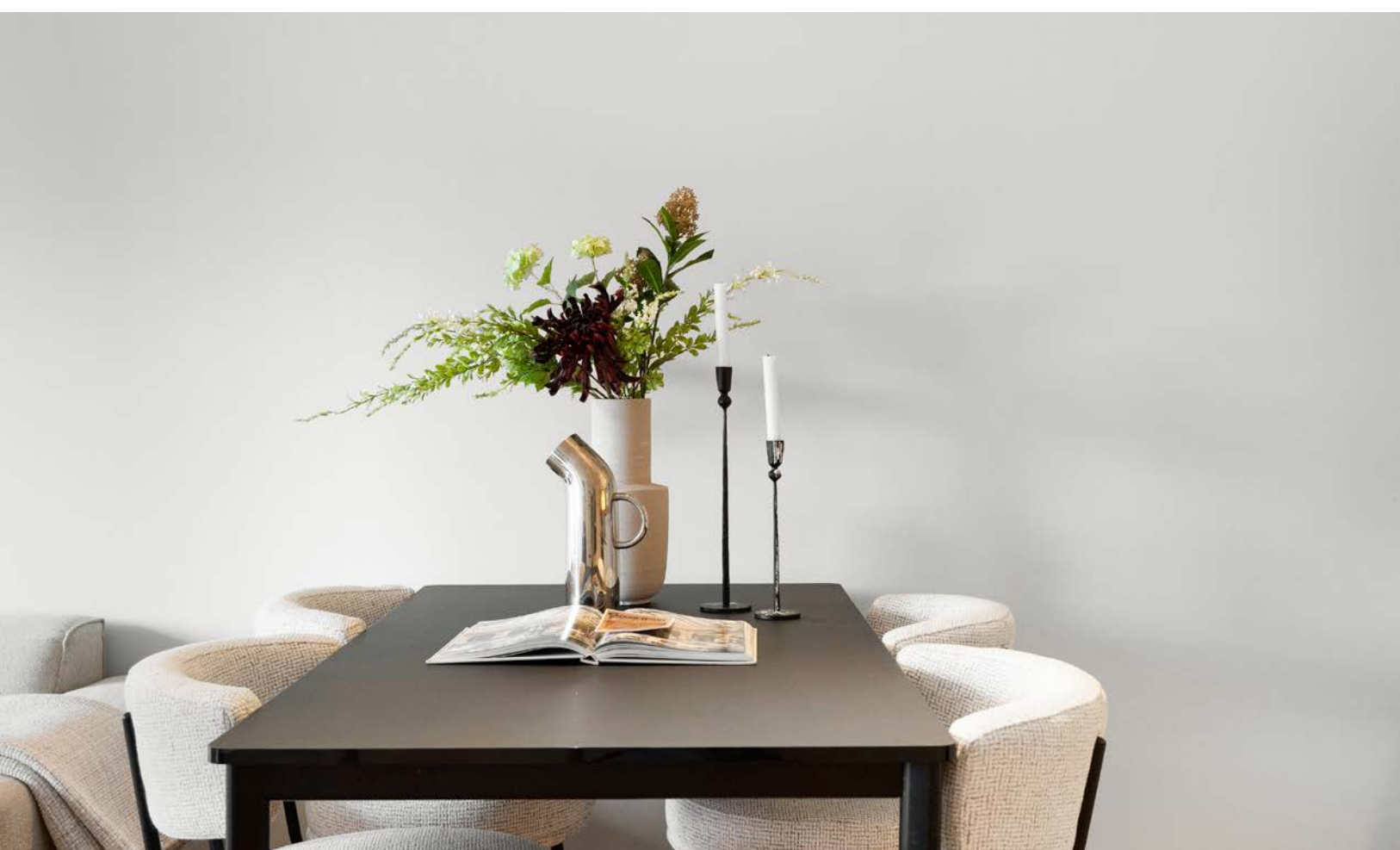
Tegningen er en veiledende illustrasjon, avvik kan forekomme.
Utført av Rana Noman Tariq, Takstmann/Tømrermester.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.





































Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Rubina Ranas gate 8 , 0190 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 230, bnr. 459, snr. 44

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 47 m²



Befaringsdato: 29.12.2025

Rapportdato: 30.12.2025

Oppdragsnr.: 18818-2240

Referansenummer: FJ6850

Autorisert foretak: Rana Taksering AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig



Rana Noman Tariq
Uavhengig Takstingeniør
ranataksering@gmail.com
916 28 823



NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i 6. etasje, og består av entré, bad, stue/kjøkken og et soverom.

Oppussing og oppgradering. Ifølge opplysninger mottatt fra selger er følgende arbeider utført i boligen:

2025:

- Boligens vegg- og takflater ble malt.

Leilighet - Byggeår: 2007

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Betongsåle på ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Grunnmur i betong. Armerte betongdekker i elementer. Bærende konstruksjon i betong/stål innfelt med bindingsverk, innvendig kledd med plater, utvendig med trepanel, fasadeplater, pusset og malt fasade. Yttertak i betongkonstruksjon teknet med folie. Trapper i betong med beleg. Heis med kommunikasjon til vaktsselskap fra heiskupe. Vinduer og balkongdør med isolerglass, karm og ramme i tre. Brann- (B30) og lydklassifisert (40 db) entredør. Balkong på ca. 6 kvm med adgang fra stue/kjøkken som er orientert mot syd.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Vegg- og takflatene består av malte overflater. Gulvflatene består av parkettgulv. Hvite profilerte innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad: Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av stålplater. Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skapinnredning, innsmurt speil, belysning og opplegg for vaskemaskin. Sluk i plastkonstruksjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med gråe matte fronter, benkeplate i tre, rustfri oppvaskkum, ventilator og integrerte hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Forleingsledninger for varmt og kaldt forbruksvann frem til bad og kjøkken er ført som rør i rør anlegg. Avløpsledninger i plast og stål. Mekanisk ventilasjon. Ventilert på ytterveggene. Boligen er oppvarmet med radiatorer tilknyttet til fjernvarme, samt varmekabler i bad. Automatsikringer i sikringsskap plassert i entré. Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsutstyr i boligen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Sameie Teaterkvartalet Bygg 12 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991 655 956. Sameiet ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune og har følgende adresse: Rubina Ranas gate 6-8. Sameiet består av 52 seksjoner. Tomten er på 552,8 kvm. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 230-459.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

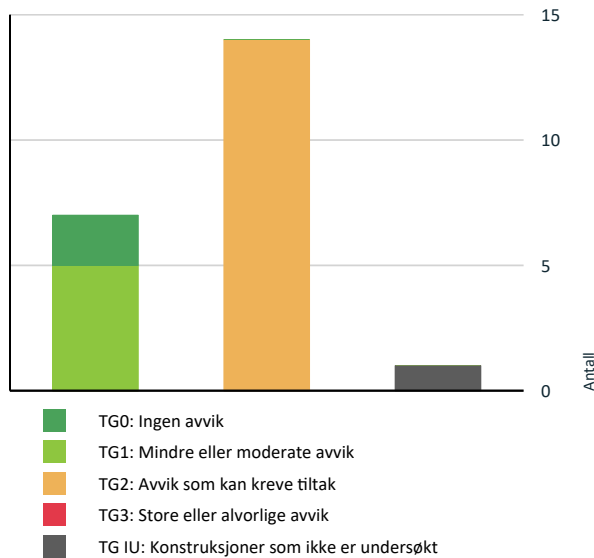
Leilighet

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

Det er kun rominndeling og rombetegnelser som er kontrollert mot tilgjengelige tegninger. Målangivelser samt plassering av innvendige vegger, dører og vinduer er ikke verifisert. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater på innvendige gulv [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 6. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 6. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 6. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 6. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 6. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er en tilstandsvurdering av seksjonen/leiligheten da objektet er en del av et sameie. Rapporten er begrenset innenfor boligens omsluttende vegger samt vinduer, dører og balkong som disponeres av denne boligen.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 6. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2007

Kommentar
Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.

Anvendelse
Standard
Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer og balkongdør med isolerglass fra byggeperioden, karm og ramme i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Værslitte vinduer og balkongdør med sprekker i treverket. Treg balkongdør.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduene og balkongdøren skiftes ut, men det er vanskelig å fastslå når utskiftning bør gjennomføres. Da dette avhenger av videre utvikling av slitasje og funksjon. Lokale utbedringer og generelt vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig. Og justering av balkongdøren må påregnes for å sikre tilfredsstillende funksjon og brukervennlighet.

TG 2 Dører

Brann- (B30) og lydklassifisert (40 db) entredør fra byggeperioden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Entredør med løst håndtak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering eller utskiftning av håndtaket anbefales for å sikre korrekt funksjon og forhindre ytterligere slitasje.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på ca. 6 kvm med adkomst fra stue/kjøkken. Balkongen er orientert mot syd.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tilstandsrapport

Ved salg av eiendommen bør kjøper gjøres oppmerksom på at eldre bygninger er oppført i en tid med andre byggetekniske standarder og regelverk enn de som gjelder i dag. Dagens krav er som regel strengere enn de som var gjeldende på byggetidspunktet.

TEK17 § 12-15. Utforming av rekkverk

(3) Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m

b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Balkong med værslitte overflater og markise.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Lokale utbedringer og generelt vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig.

INNENDIG

1 TG 1 Overflater på innvendige vegger og himling

Vegg- og takflatene består av malte overflater.

1 TG 2 Overflater på innvendige gulv

Gulvflatene består av parkettgulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Parkettgulv fra byggeperioden med tydelig bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Til tross for registrerte avvik anses gulvflatene å være funksjonelle, uten vesentlig konstruksjonsmessig betydning eller innvirkning på boligens praktiske bruk. Noe overflatebehandling må alltid kunne påregnes ved kjøp av brukt bolig/leilighet. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad. Gulv har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Armerte betongdekke i elementer. Etasjeskiller er kontrollert med krysslaser.

Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken gjennom hele rommet.

Det er målt ca. 13 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken over en lengde på ca. 2 M.

Det er målt ca. 14 mm høydeforskjell på gulv i soverom gjennom hele rommet.

Det er målt ca. 11 mm høydeforskjell på gulv i soverom over en lengde på ca. 2 M.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert skjevheter/plan- og helningsavvik på gulvflatene. Det presiseres at det var store møbler som seng og sofa samt annet løse på befaringstidspunktet som opptar store deler av gulvarealet i boligen, som gjorde det vanskelig å få målt over større flater.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Til tross for registrerte avvik anses gulvflatene å være funksjonelle, uten vesentlig konstruksjonsmessig betydning eller innvirkning på boligens praktiske bruk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

1 TG 0 Radon

Radonmåling er ikke relevant da boligen er beliggende i 6. etasje over terrengnivå. Radonkonsentrasjonen måles i Bq/m³, det vil si aktiviteten av radon i en kubikkmeter luft. Statens strålevern anbefaler at man utfører tiltak når radonnivået i ett eller flere oppholdsrom overstiger 100 Bq/m³. Radonmåling utføres til og med andre etasje over terrengnivå.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Hvite profilerte innvendige dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert slitt listverk rundt baderomsdøren, med tegn til svelling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utskifting av listverket rundt baderomsdøren er påregnelig.

VÅTROM

6. ETASJE > BAD

Generell

Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av stålplater. Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skapinnredning, innsmurt speil, belysning og opplegg for vaskemaskin. Sluk i plastkonstruksjon. Prefabrikkert baderomsmodul fra byggeperioden med teknisk begrenset gjenværende levetid. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremlagt for takstmannen.

I hht. Byggforsk byggedetalj 700.300, er normal levetid for badrom 15-25 år.

Normal levetid for gulvsluk er 30-60 år.

Normal levetid for armaturer 10-30 år. Klosetter og servanter 25- 45 år.

6. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggflatene består av fliser. Takflatene består av stålplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggfliser fra byggeperioden med bruksslitasje og enkelte sår. Det ble registrert noen dype og utette fuger. Flisene var ikke rengjort på befaringsdagen.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utskifting av fuger er påregnelig. Ytterligere undersøkelser anbefales.

6. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvflatene består av fliser. Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. På forespørsel har selger opplyst at varmekablene fungerer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvfliser fra byggeperioden med bruksslitasje og enkelte sår. Det ble registrert noen dype og utette fuger. Flisene var ikke rengjort på befaringsdagen.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

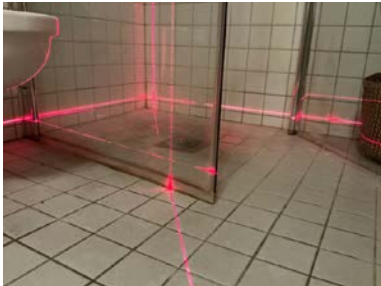
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utskifting av fuger er påregnelig. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Tilstandsrapport



Fall på baderomsgulv er kontrollert med krysslaser.

6. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plastkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

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



Kontroll av sluk.

6. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skapinnredning, innsmurt speil, belysning og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Eldre sanitærutstyr og innredning med bruksslitasje. Det er ikke etablert noen dremsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Registrerte avvik påvirker ikke våtrommets funksjonalitet ved normal bruk. Dremsåpning anbefales for å avdekke eventuelle lekkasjer i sisternen.

6. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Avtrekk via mekanisk anlegg.

Tilstandsrapport



Kontroll av avtrekk.

6. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet har baderomskabin i betong eller stål og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.



Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

KJØKKEN

6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med gråe matte fronter, benkeplate i tre, rustfri oppvaskkum, ventilator og integrerte hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredning og benkeplate fra byggeperioden med bruksslitasje og manglende bruksfunksjoner/løsninger som normalt forventes på et kjøkken, som blant annet automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt. Oppvaskmaskin og kjølfrys ble ikke trukket frem ved befaring, og det er derfor ikke foretatt inspeksjon av tilstanden bak eller under disse enhetene. Det er registrert fuktskjolder på parkettgulvet og på plate inne i benkeskap under oppvaskkum. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke påvist unormale verdier i utsatte soner på befaringsdagen, men undertegnede kan ikke garantere mot skjulte skader.

Takstmannen har ikke funksjonstestet hvitevarene, og disse er derfor ikke tilstandsvurdert. Det er ikke foretatt kontroll av teknisk funksjon, levetid eller eventuelle feil/mangler ved apparatene. På forespørsel har selger opplyst at hvitevarene fungerer.

I hht. Byggforsk byggedetalj 700.300 levetider for kjøkkeninstallasjoner i boliger:

- kjøkkeninnredninger 20-60 år.
- blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid 15 år.
- avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales montering av komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper. På bakgrunn av de funksjonelle manglene og observerte avvik må utbedring eller utskifting av kjøkkenet påregnes.

Tilstandsrapport



Ved bruk av fuktindikator ble det ikke påvist unormale verdier i utsatte soner på befaringsdagen.

6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Fordelingsledninger for varmt og kaldt forbruksvann frem til bad og kjøkken er ført som rør i rør anlegg.

Vurdering av avvik:

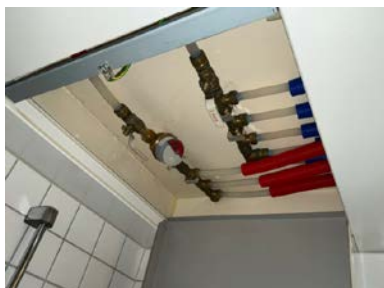
- Det er avvik:

Rørkursene i rør-i-rør-systemet for vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rørkurser i rør-i-rør-systemet bør merkes tydelig for å sikre sporbarhet og forenkle fremtidig vedlikehold.



Samlestokk plassert i badromshimling.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsledninger i plast og stål.

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon. Ventilert på ytterveggene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert betydelig misfarging på ventilene i ytterveggene.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ventilene vurderes som funksjonelle til tross for registrerte avvik, og avvikene har ikke vesentlig konstruksjonsmessig betydning eller praktisk innvirkning på boligen. Rengjøring og lokal utskiftning kan være påregnelig.

1 TG 1 Vannbåren varme

Boligen er oppvarmet med radiatorer. På forespørsel har selger opplyst at radiatorene fungerer som de skal. Varmeanlegg, vannrør og øvrige installasjoner i fellesarealene er ikke vurdert.

1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer i sikringsskap plassert i entré. Varmekabler i bad.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Dette er ukjent for selger.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Dette er ukjent for selger.

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

Dette er ukjent for selger.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Dette er ukjent for selger.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

Tilstandsrapport

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

Ja Det anbefales at det gjennomføres en teknisk vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger fullstendig dokumentasjon for hele installasjonen. Kontroll og vurdering bør utføres av en sertifisert el-takstmann, som kan utarbeide en el-takstrapport i henhold til gjeldende normer og forskrifter.

Generell kommentar

Mange elektriske feil er usynlige for det blotte øye. Selv om alt kan se trygt og normalt ut, kan det skjule seg kritiske avvik bak vegger og koblingspunkter. Den eneste pålitelige måten å avdekke slike feil på er gjennom grundige målinger med profesjonelt testutstyr. Slike instrumentbaserte kontroller gir den tryggheten boligeiere og kjøpere trenger. Både for sikkerhet og for å unngå kostbare overraskelser.



Automatsikringer i sikringsskap plassert i entré

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsutstyr i boligen, ikke funksjons testet av takstmannen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

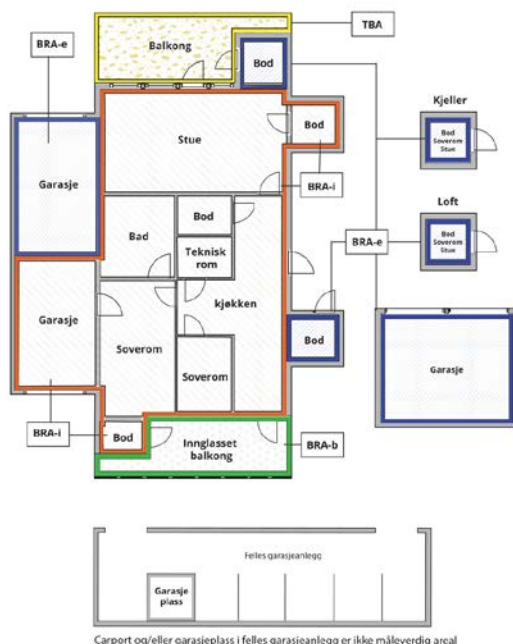
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
6. etasje	47			47	6
Underetasje		8		8	
SUM	47	8			6
SUM BRA	55				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
6. etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom		
Underetasje		Bod, bod 2	

Kommentar

Bolignummer: H0604. Takhøyden varierer fra ca. 2,12 - 2,46 M.

Fellesareal - Underetasje

To boder på henholdsvis ca. 5 kvm og ca. 3 kvm, merket "Leilighetsnr: 12164". Den minste boden har adkomst gjennom den større boden. Bruksrett ble ikke fremvist. Rom som ligger utenfor boenheten, men som selger har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er kun rominndeling og rombetegnelser som er kontrollert mot tilgjengelige tegninger. Målangivelser samt plassering av innvendige vegger, dører og vinduer er ikke verifisert. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	47	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.12.2025	Rana Noman Tariq	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	230	459		44	552.8 m ²	Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.	Eiet

Adresse

Rubina Ranas gate 8

Hjemmelshaver

Rognes Jørn Kjell

Kommentar

Boligselskap

Sameie Teaterkvartalet
Bygg 12

Eierandel

46 / 2660

Forretningsfører

Oslo og Omegn
Boligforvaltning

Organisasjonsnr

991655956

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende sentralt på Grønland i et veletablert boligområde. Omkringliggende bebyggelse består i all hovedsak av nyere blokkbebyggelse og med bygårder fra århundreskifte. Adkomst til boligen via felles oppgang med heis. Gangavstand til Oslo sentrum, Bjørvika, Sørenga og Grønland med teaterplassen og bredt tilbud av nasjonale og internasjonale kafeer, restauranter, butikker m.m. Det er barnehage og skoler i alle trinn i nærområdet. Den offentlige kommunikasjonen er godt utbygd, med både t- bane, trikk og buss i nærheten samt kort vei til Oslo S med tog. Kort vei til Grünerløkka, Gamlebyen, Middelalderparken, Tøyenbadet, Munchmuseet, Zoologisk, Botanisk og Geologisk museum ligger i nærheten.

Adkomstvei

Via fellesarealer.

Tilknytning vann

Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Private stikkledninger til kommunalt avløp.

Regulering

Regulert.

Om tomten

Sameie Teaterkvartalet Bygg 12 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991 655 956. Sameiet ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune og har følgende adresse: Rubina Ranas gate 6-8. Sameiet består av 52 seksjoner. Tomten er på 552,8 kvm. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 230-459.

Tinglyste/andre forhold

Det vises til selskapets vedtekter, husordensregler samt årsberetning med regnskap og protokoll. Dokumentene inneholder relevante opplysninger for eventuell kjøper.

Byggemåte

Betongsåle på ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Grunnmur i betong. Armerte betongdekker i elementer. Bærende konstruksjon i betong/stål innfelt med bindingsverk, innvendig kledd med plater, utvendig med trepanel, fasadeplater, pusset og malt fasade. Yttertak i betongkonstruksjon teknet med folie. Trapper i betong med beleg. Heis med kommunikasjon til vaktsselskap fra heiskeupe.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	15.12.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	29.12.2025	Signert 29.12.2025.	Gjennomgått		Nei
Selger		Opplysninger vedrørende påkostninger, vedlikehold og andre relevante opplysninger ble gitt av selgeren.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Ulike tegninger tilsendt via eiendomsmeidler.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Utskrift fra "Ambita" Opplysninger om: adresse, hjemmelshaver gårds- og bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	30.12.2025	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende

konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Maria Rognes

Boligen

Rubina Ranas Gate 8
0190 Oslo

0301-230/459/0/44

- ♦ Boligen selges som et dødsbo
- ♦ Selger har kjennskap til eiendommen
- ♦ Boligen selges med fullmakt
- ♦ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Per Kristian Eriksen

Dato utkjrt: 22.12.25 Side 1 av 3



Sameie Teaterkvaralet Bygg 12	V ³ r ref.: 482/44	Fndelsdato eier: 12.09.1955
Rubina Ranas gate 8	Type: Eierseksjonssameie	
0190 OSLO	Eiere: J rjn Kjell Rognes	
Organisasjonsnr: 991 655 956	Seksjonsnr: 44	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m ³ ned:	4 175	
Felleskostnader:	Felleskostnader	2 802
	Fjernvarme	1 009
	Kabel-TV-avgift	364

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	01.01.2026	Tot. utg. i kr.:	4 351
Felleskostnader:	Felleskostnader		2 886
	Fjernvarme		1 009
	Kabel-TV-avgift		456

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	0	Gjeld siste ³ rsoppg.:	0
Klient ajourf. l ³ n:		Klient gj. s. ³ rsoppg.:	0

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Bettina Eilertsen
Adresse: Rubina Ranas gate 8
Postnr/-sted: 0190 OSLO
E-post: styretbygg12@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 22.12.2025

Utest ³ ende saldo:	8 350		
Felleskostnader:	8 350	Restanse:	8 350
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

Annen formue:	12 206	Gjeld:	0	Andre inntekter:	556
		Utgifter:	0		

7: P³lydende

P ³ lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	44	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Bygge ³ r:	2007		
G ³ rds/bruksnr:	230/459 - seksjon:44		
Bygningstype:	Hryblokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	552.8

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	3160696
--------------	--------------------------	-----------	---------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstilt:	15.04.2007	Fnrste innflytting:	17.04.2007	SSBnr:	H0604
Etasje:	12164	Oppvarmingstype:	Fjernvarme		
Heis:	J a	BRA	46		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systeml ³ s:	J a	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	J a	Oppr. antall rom:	2		
Livslnp standard:	Nei	Kategori:	Boligseksjon		
Fasiliteter:					

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Per Kristian Eriksen

Dato utkjørt: 22.12.25 Side 2 av 3



Sameie Teaterkvartalet Bygg 12	V ³ r ref.: 482/44	Fjdselsdato eier: 12.09.1955
Rubina Ranas gate 8	Type: Eierseksjonssameie	
0190 OSLO	Eiere: Jørn Kjell Rognes	
Organisasjonsnr: 991 655 956		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

PARKERING

Sameiet har ingen parkeringsplasser. Beboere som ønsker parkeringsplass henvises til det underjordiske garasjeanlegget under Teaterkvartalet. Det er begrenset med parkeringsplasser, men beboere i De nye Grønlandskvartalene har forkjøpsrett ved overdragelser, s³ fremt parkeringsplassen ikke følger leiligheten ved overdragelsen. Dersom du ønsker plass, følg med p³ utlysninger. Garasjen rengjøres en gang i ³ ret, gjerne p³ v³ ren. Eiere og brukere av parkeringsplassene bes om ³ følge med p³ utlysninger og flytte bilen i forbindelse med rengjøring.

KABEL-TV

Sameiet har avtale med Telia som leverer kabel-tv tjenester, med muligheter for tillegg for bredb³ nd, telefoni og digital-tv p³ egen regning. Kabel-tv-leverandør har servicetelefon 21 54 54 54. For n³ring informasjon se: www.telia.no. Sameiet har ingen avtale om internett i sameiet.

ADGANGSBRIKKER:

Adgangsbrikkene er levert av Oslo L³ sservice as - S malvollveien 61, 0667 Oslo - Telefon: 90 54 22 22 - e-post: post@oslolasservice.no og kan lages ved oppm³te eller bestilles gjennom OBF som har rekvisisjonsrett. Ved bestilling m³ det oppgis om det er ekstra brikker, eller erstatning av eksisterende brikke. Kun hjemmelshaver kan bestille adgangsbrikke. Etterlevering av brikker m³ man betale for.

Adgangsbrikker kan bestilles ved bruk av skjema p³ Oslo L³ sservice sine hjemmesider: <https://www.oslolasservice.no/bestill-adgangsbrikker>

Seksjonseier p³ r melding n³ r n³kkelbrikken kan avhentes. Det kreves legitimering f³ r utlevering eller sending av adgangsbrikker.

SYSTEMN³KKEL:

N³kler til leilighetsd³ren bestilles hos OBF (Certege). Eier m³ oppgi n³kkelnummer ved bestilling. Leietaker m³ ha fullmakt fra hjemmelshaver.

POSTKASSE:

N³kkelbrikke til postkasse ordnes via styreleder.

SIKRINGSSKAP:

N³kler (type OLH) til sikringsskap kan p³ s i enhver n³kkelsliperbutikk.

POSTKASSESKILT

Stempeleverandør
Trondheims veien 100
22 41 60 52

Si ifra at dere kommer fra Rubina Ranas gate, s³ vet de hvilken st³rrelse skiltet skal ha. Stemplev@online.no

PARABOL

Styret har vedtatt at det ikke er tillatt ³ oppf³re parabol. Det digitale bakkenettet vil gi/gir tilgang til alle kanaler. I tillegg til at parabol er i p³ vei ut³, vil det bidra til en rotete fasade.

VAKTMESTER OG RENGJ³RINGSTJENESTE

Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med Thomas Andersen AS.

Vaktmester Andersen: 22 38 92 92 (i arbeidstiden, 8-15).

Vaktmestroppgavene er knyttet til daglig drift og l³pende vedlikehold, men kun n³ r det gjelder det bygningsmessige, inkl inngangene og s³ppelrom. Utenomhusarealene driftes og vedlikeholdes av DnG Vel. Garasjearealene driftes av Garasje sameiet.

Kun styret kan bestille vaktmesterarbeid for sameiets regning, ellers m³ den enkelte dekke det selv.

Sameiet har avtale om rengj³ringstjeneste med Teamclean AS.

Rengj³ringen skjer 1 gang pr. uke i oppganger og annet fellesareal pluss 1 gang ekstra i inngangsparti og heiser.

Det utf³res i tillegg en hovedrengj³ring med boning av fellesarealene etter behov.

VARMTVANNM³ LERE / RADIATORM³ LERE

Sameiet har avtale med ISTA om m³ ling av fjernvarmeforbruk i de enkelte leiligheter. Avlesning skjer i n³ gang i ³ ret, hvor innbetalt akontobel³ p³ fjernvarme avregnes mot m³ lt forbruk.

ISTA har egne nettsider hvor den enkelte seksjonseier kan f³lge med p³ sitt eget forbruk:

www.istaonline.no. Seksjonseiere som j³nsker tilgang til dette bes ta kontakt med ISTA direkte p³ epost firmapost@ista.no

Varmem³ lerne er seksjonseiers ansvar. Hvis det blir fjernet eller j³delagt en varmem³ ler p³ en radiator s³ blir seksjonseier belastet alle utgiftene ved dette.

CONTAINER

DnG Vel s³ rger for at det blir utplassert en s³ppelcontainer f³ rste tirsdag i hver oddetalls m³ ned.

Containeren blir utplassert i hhv. Rubina Ranas gate 14 og Mandalls gate 10-16. Styret oppfordrer beboerne til ³ bruke anledningen til ³ bli kvitt s³ppel slik at fellesarealene holdes fri.

VAKTHOLD

Sameiet har avtale med Proff Security AS. Alle beboere/eiere kan ringe dem p³ tf 40 10 23 33 for ³ melde saker som f.eks. h³ry musikk hos naboen eller uvedkommende i kjelleren.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Per Kristian Eriksen

Dato utkjørt: 22.12.25 Side 3 av 3



Sameie Teaterkvartalet Bygg 12	V³ r ref.: 482/44	Fjdselsdato eier: 12.09.1955
Rubina Ranas gate 8	Type: Eierseksjonssameie	
0190 OSLO	Eiere: J rjn Kjell Rognes	
Organisasjonsnr: 991 655 956		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

VEGGVENTILER

Styret anbefaler seksjonseierne om ³ jevnlig skifte filter i veggventilene i leilighetene. Filteret heter Pollenfilter Fresh 90, og P³ s kjøpt hos Comfort Bryn AS, d³ stensjyveien 60 (T-bane til Brynseng).

SKADEDYR

Forsikrings avtalen med forsikringsselskapet Fremtind Forsikring AS under polisenummer 20598973, som omfatter bl.a. utbrudd av veggdyr og kakerlakker. Seksjonseier kun betaler en egenandel p³ kr 5000,- pr utbrudd, noe som er under en fjerdedel av de totale saneringskostnadene. Dersom du har mistanke om utbrudd av skadedyr i din leilighet, meld fra til styret snarest mulig.

MARKISER

Lunex / Markisemannen er valgt som leverandør til samtlige bygg som er innflyttet. Beboerne har anledning til ³ montere markiser med eller uten rett kappe i fargen Sandatex 52 (kaffe latte) samme som n³ ringslokaler.

BRANNSIKRING

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og brannsyn er det vedtatt at alle boliger skal ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller husbrannslange. Det er den enkelte eiers ansvar ³ anskaffe, montere og kontrollere utstyret. Sameiet er ansvarlig innen fellesomr³ der.

BALKONGER OG TERRASSE

Eventuelle endringer m³ man alltid sjke styret om. Vesentlige endringer ansees som fasadeendring og m³ i tillegg sjkes om tillatelse fra Plan og Bygningsetaten.

LEIETAKERE

P³ grunn av stor andel utleie i sameiet, ber styret om at leietakere meldes inn til OBF p³ firmapost@obf.no. Eier belastes et administrasjonsgebyr p³ kr 350 ink mva + fakturagebyr (kan viderefaktureres leietaker). Ved registrering sender OBF vedtekter, husordensregler og siste ³ rsm³tedokumenter til leietaker og styret gis tilgang til ³ sende ut informasjon til leietakerne. Ved registrering hos OBF skal utleier oppgi leietakers navn, kontaktinfo og info om leieforholdets start og slutt.

VEDLIKEHOLD

Vedlikehold av hovedvannkranen (i taket p³ badet i leiligheten), m³ gj³res 1 gang i ³ ret. Dette gj³res ved ³ ³ pne og s³ lukke kranen. Hvis dette ikke gj³res s³ kan kranen bli vanskelig ³ stenge p³ sikt og det kan da medf³re lekkasje. Det vises til ³ rsmelding for rehabilitering/st³rre vedlikehold utf³rt de siste ³ rene.

Annen informasjon:

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET TEATERKVARTALET BYGG 12

Vedtatt på styremøte den 08.03.10

1. BRUK AV LEILIGHETEN

1.1 Generelt

Leiligheten skal kun brukes til beboelse.

Den skal ikke brukes til næringsvirksomhet og må ikke brukes slik at andre påføres sjenerende støy eller ulempe.

1.2 Støy

Volumet på TV, radio eller musikkanlegg må ikke være så høyt at det sjenerer naboene. Bruk av musikkinstrumenter, elektrisk drill, vaskemaskin, støvsuger eller annen høylydt aktivitet er ikke tillatt mellom kl.20.00 og 08.00 på hverdager.

Kl 23.00 skal det være stille alle dager.

På lørdager etter kl 18.00 og helligdager skal det ikke forekomme arbeidsstøy.

1.3 Vasker og sluk

Fett, kaffegrut o.a. som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask eller sluk. Kun toalettpapir skal kastes i toalettene.

1.4 Frostskader

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser, spesielt i kuldeperioder hvor radiatorer *aldri* skal skrus helt av.

Sameieren er ansvarlig for skader på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming e.l.

1.5 Lekkasjer, stoppekraner og radiatorer

Stoppekranen til vannet i hver enkelt leilighet sitter i taket på badet. Alle beboere plikter å gjøre seg kjent med dette.

1.6 Elektriske anlegg

Pga brannfaren må alle ledninger og apparater holdes i god stand.

1.7 Lufting

Lufting av leiligheten må bare skje gjennom vinduer eller egne inngangsdører, ikke gjennom døren til korridoren.

Unødvendig lufting om vinteren skal unngås da dette kan skade leiligheten og særs radiatorene samt medføre økte energikostnader for sameiet.

1.8 Røykvarsler og brannslukningsutstyr

Den enkelte sameier og beboer er ansvarlig for installasjon av forskriftsmessig røykvarsler og brannslange samt nødvendig vedlikehold av disse.

Batterier på røykvarsler skal byttes minst en gang i året (1.desember).

1.9 Bruk av balkong

Kulegrill skal ikke benyttes på balkongene.

Gass-/elektrisk grill kan tillates dersom det ikke er til sjenanse for naboer.

Blomsterkasser skal ikke henge på utsiden av balkongen da disse kan falle ned og forårsake stor skade.

1.10 Dugnad

Sameiere plikter å delta på dugnader dersom styret ser det nødvendig å innkalle til dette.

2 FREMLEIE AV LEILIGHETEN

2.1 Generelt

Melding om fremleie skal sendes styret iht. brannforskriften.

2.2 Ansvar

Sameieren har ansvar overfor sameiet for alle skader og ulemper som evt. påføres av leietaker, både ved utleie av hele eller deler av leiligheten. Sameier er også ansvarlig for at husordensregler blir introdusert til og overholdes av beboerne.

3. LEILIGHETEN UTVENDIG

3.1 Ensartet fasade

Balkonger, rekkverk o.l. skal kun males i standardiserte/godkjente farger. Markiser må ha godkjent farge og mønster, og før montering skal skriftlig godkjenning søkes av styret. Parabol, skilt o.l. er ikke tillatt, men festeanordning for flagg aksepteres.

3.2 Balkonggulv

Balkonggulv (særs i toppetasjene) må holdes såpass rene at unødvendig smuss ikke renner nedover i regnvær. Rengjøring skal ikke sjenere andre beboere.

4. BRUK AV FELLESAREALER INNVENDIG

4.1 Trappeoppganger og korridorer er rømningsveier

Det må ikke henges gjenstander i korridor eller trappegang, som f.eks. sykler, kjelker, ski og barnevogner. Disse må plasseres i bod eller ute. Feilplasserte gjenstander kan fjernes for eiers regning og risiko.

4.2 Kjellerganger o.l.

Kjellerganger og andre fellesrom som ikke er disponert til lagringsformål skal ikke brukes til lagring.

4.3 Barns lek

Trappeoppganger, korridorer, heis, garasje, fellesrom og rom for tekniske anlegg skal ikke brukes av barn til lek. Det skal ikke skrives/tegnes på vegger eller på annen måte gjøres skade på hus eller anlegg.

4.4 Avfall, tilsmusning

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

Søppelposer skal kun henges i egnet søppelrom og ikke oppbevares i fellesganger, på balkonger o.l.

Kostnader for forsøpling i fellesområder, herunder henstillelse av feil avfall i søppelrom o.l., belastes beboer iht. de timesatser og kostnader for øvrig som påbeløper ved fjerning.

- 4.5 Rengjøring eller tilsmussing
Ved tilsmussing i korridorer o.a. fellesområder skal den enkelte gjøre rent etter seg.
- 5. DØRER OG GARASJEPORT
 - 5.1 Låsing av dører
Ytterdører, kjeller- og boddører skal alltid være låst slik at uvedkommende ikke slipper inn.
 - 5.2 Elektriske tavler
Dørene til sikringsskapene skal alltid holdes låst.
 - 5.3 Melding om defekte låser
Dersom dører eller porter ikke går i lås, må det gis beskjed til vaktmester eller styret umiddelbart.
- 6. TEKNISKE ANLEGG, SØPPELROM, GARASJER, UTVENDIG AREAL ETC.
 - 6.1 Ventilasjonsanlegget
Utsugningsventilene - både i de enkelte leiligheter og fellesarealer - til bygningens ventilasjonsanlegg må ikke tettes igjen eller koples om. Dette kan føre til matlukt i naboileiligheter og i verste fall ødelegge ventilasjonsanlegget.
 - 6.2 Lagring i bakgård
I forbindelse med dugnader kan styret forlange at sykler o.a. som oppbevares i bakgård skal merkes. Eierløse gjenstander vil kunne gis til loppemarked eller kastes.
 - 6.3 Garasjeport
Påse at garasjeport lukkes ved inn- /utkjøring slik at uvedkommende ikke slippes inn.
 - 6.4 Søppelrom
Søppelrommet skal holdes rent og ryddig og skal kun benyttes til ordinært husholdningsavfall og papir. Avfallet plasseres kun i søppelcontainerne. Annet spesialavfall må andelseier/beboer selv sørge for å få transportert bort.
 - 6.5 Vegetasjon og beplantning
Vegetasjon og beplantning må vernes. Man skal ikke tråkke over/oppholde seg i bed da dette skader beplantningen.
Unngå lufting av husdyr i bakgård for å minimere skader på gressplen og planter.
- 7. HUSDYRHOLD
 - 7.1 Styret skal underrettes ved anskaffelse av dyr.

Dyrene skal skjøttes på forsvarlig måte og ikke være til sjenanse for øvrige beboere.
Ved klager avgjør styret om husdyrhold må opphøre.
Husdyr skal ikke etterlates alene i leilighetene.
Det er båndtvang på sameiets eiendom, og eier må påse at dyret ikke gjør fra seg på sameiets fellesareal. Dette skal i så fall fjernes umiddelbart.
Evt. skader påført av husdyr på sameiets eiendom eller den enkelte sameiers eiendom må erstattes av eier.

8. **ANSVARSFORHOLD**

Sameier er ansvarlig for skader på sameiets eiendom forårsaket ved uforsiktighet av sameier selv eller besøkende som sameier har gitt adgang til eiendommen.

9. **AVTALEBRUDD**

Beboerne må respektere husordensreglene.
Styret behandler skriftlige klager fra beboerne for evt. brudd på husordensregler.
Styret har fullmakt til å gi skriftlig advarsel til beboere, og alvorlige brudd på husordensregler kan medføre utkastelse fra borettslaget og tilhørende krav til salg av leiligheten.

VEDTEKTER FOR SAMEIET TEATERKVARTALET BYGG 12

Vedtatt på årsmøtet den 29. mai 2007, i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997.
Endret på årsmøtet den 3. juni 2020, i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65,
og på årsmøtet den 15. mars 2022, i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65.

§ 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiet Teaterkvartalet bygg 12 har forretningskontor i Oslo.

Sameiet består av 52 boligseksjoner i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst den 20.09.2007.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen med gnr. 230 og bnr. 459, Rubina Ranas gate 6 og 8 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier får skjøte på sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet/næringslokale som er knyttet til bruksenheten. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, enten som hoveddel eller tilleggsdel, er fellesarealer.

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som fastsetter seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

2.2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

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

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

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

2.4 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

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

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

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

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

2.5 Utleie

Korttidsutleie av hele seksjonen i mer enn 60 døgn er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende, jfr esl § 24.

2.6 Boder

Boder skal låses for å unngå at uvedkommende får tilgang, og i enkelte tilfeller fyller dem opp med søppel.

Er det ikke lås på boden(e) så kan styret sette på lås. Den som har bruksrett til boden må ta kontakt med styret for å få tilgang til låsen.

§ 3 FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøken. De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

Utgifter til kabel-tv belastes den enkelte enhet med lik sum.

Styret kan med en måneds varsel regulere nivået på akontobeløpet og ved behov kreve inn ekstraordinære felleskostnader. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold.

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

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

§ 4 VEDLIKEHOLD OG HÆRVERK

4.1 Vedlikehold

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

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

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

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

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

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

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

4.2 Hærverk

Styret kan kreve erstatning fra enkelte sameier som følge av mislighold av vedlikeholdsplikten eller forsettlig eller uaktsom skade på sameiets eiendeler i og utenfor leiligheten.

Eksempler på slikt mislighold eller skade kan være:

- Skade som følge av ødelagt eller fjernet varmemåler på radiator. Varmemålerne er seksjonseiers ansvar å vedlikeholde.
- Skade på inngangsdør
- Skade grunnet fjerning av radiator i strid med sameiets reglement
- Etablering av annen ventilator i kjøkkenvifte enn passiv. Det er ikke tillatt med kullfilter eller integrert motor.
- Etablering av boblebad på takterrasse. Takterrassene er ikke dimensjonert for vekten av boblebad. Det er ikke tillatt å installere boblebad.

§ 5 VEDLIKEHOLDSFOND

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

§ 6 REGISTRERING

6.1 Registrering av seksjonseiere

Sameiets styre ved forretningsfører, skal underrettes om alle eierskifter.

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

6.2 Utleie

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

§ 7 STYRET

7.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med inntil to varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet for to år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Årsmøtet fastsetter eventuelt vederlag til styremedlemmene.

7.2 Styrets oppgaver, mindretallsvern og inhabilitet

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

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

7.3 Styremøter

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

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

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

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

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

§ 8. ÅRSMØTET

8.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

8.2 Ordinært årsmøte

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

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det.

8.3 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig

oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Bestemmelsen i pkt 8.2 andre ledd gjelder tilsvarende for ekstraordinære møter, jf. eiersl. §§ 41-42.

8.4 Innkalling til årsmøte

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 8.2.

8.5 Saker årsmøtet skal behandle

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets eventuelle årsmelding
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) behandle eventuell revisjonsberetning
- d) behandle budsjett
- e) velge styremedlemmer.

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

8.6 Ledelse av årsmøtet

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

8.7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

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

8.8 Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre annet fremgår av fullmakten. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseieren har også rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

8.9 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

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

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

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

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

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

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

8.11 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

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

8.12 Protokoll fra årsmøtet

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

§9. REVISJON OG REGNSKAP

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

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

§ 10. FORRETNINGSFØRER

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

Forretningsfører sørger for innkreving av felleskostnader fra seksjonseierne og fører regnskap. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og felleskostnader, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten, herunder begjære tvangssalg jf. Vedtektenes punkt 11.

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

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 11 MISLIGHOLD

11.1 Pålegg om salg av seksjonen

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

11.2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

§ 12 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

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

§ 13 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan beslutes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 14 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

Nabolagsprofil

Rubina Ranas gate 8 - Nabolaget Grønlands torg/Grønlands park - vurdert av 484 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

Oslo bussterminal i Tøyenbekken Linje 60	2 min 0.1 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	4 min 0.3 km
Bjørvika Linje 13, 19	8 min 0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 0.8 km
Oslo Gardermoen	37 min

Skoler

Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	10 min 0.8 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 303 elever, 21 klasser	10 min 0.8 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	10 min 0.8 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	17 min 1.4 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	19 min 1.6 km
Hersleb videregående skole	12 min
Heltberg gymnas 160 elever, 7 klasser	15 min 1.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 67/100



Naboskapet

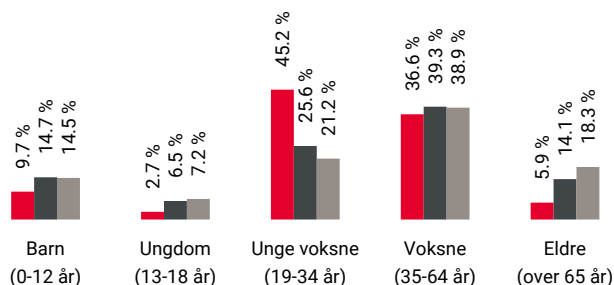
Høflige 56/100



Kvalitet på skolene

Bra 55/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Papaya Kanvas-barnehage (1-5 år) 36 barn	1 min 0.1 km
Grønland Torg barnehage (1-5 år) 59 barn	5 min 0.4 km
Mosaikk Urtehagen barnehager (3-5 år) 58 barn	5 min 0.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Trelastgården PostNord	2 min 0.2 km
Kiwi Grønland Basar	3 min



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

Primære transportmidler

-  1. Gående
-  2. Tog/t-bane
-  3. Buss

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 96/100

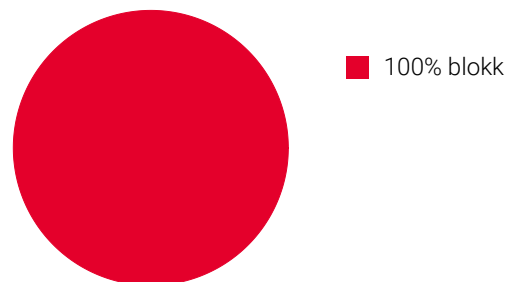
 **Matvareutvalg**
Stort mangfold 92/100

 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

Sport

-  Jensens Have ballbinge 4 min 
Ballspill 0.3 km
-  Urtehaven balløkke 6 min 
Ballspill 0.5 km
-  Grip Gym 2 min 
-  Fresh Fitness Grønland 3 min 

Boligmasse



«Det er et veldig fint område, sentralt. Nært til marka og mange fasiliteter. Du vil aldri føle deg alene på Grønland. Mange mennesker døgnet rundt ute. Det er masse liv her ihvertfall.»

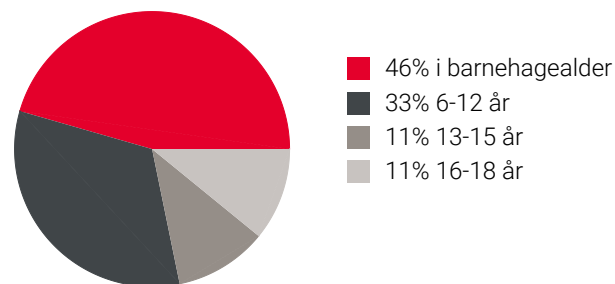
Sitat fra en lokalkjent



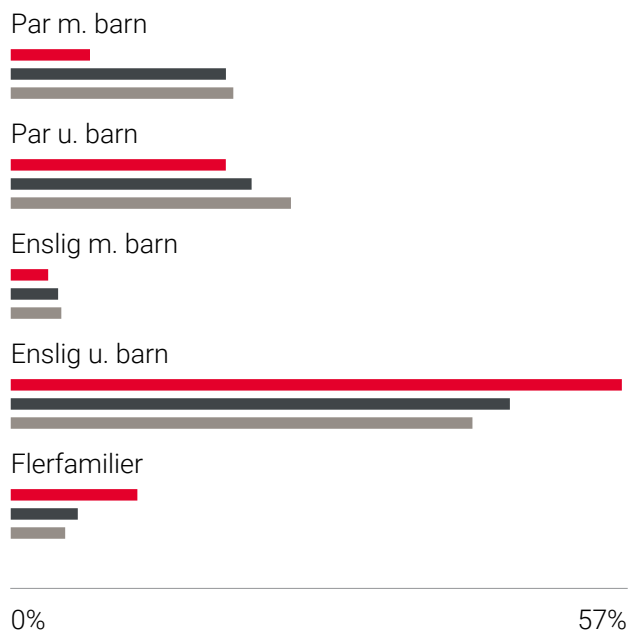
Varer/Tjenester

-  Grønland Basar 2 min 
-  Vitusapotek Grønland Basar 3 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



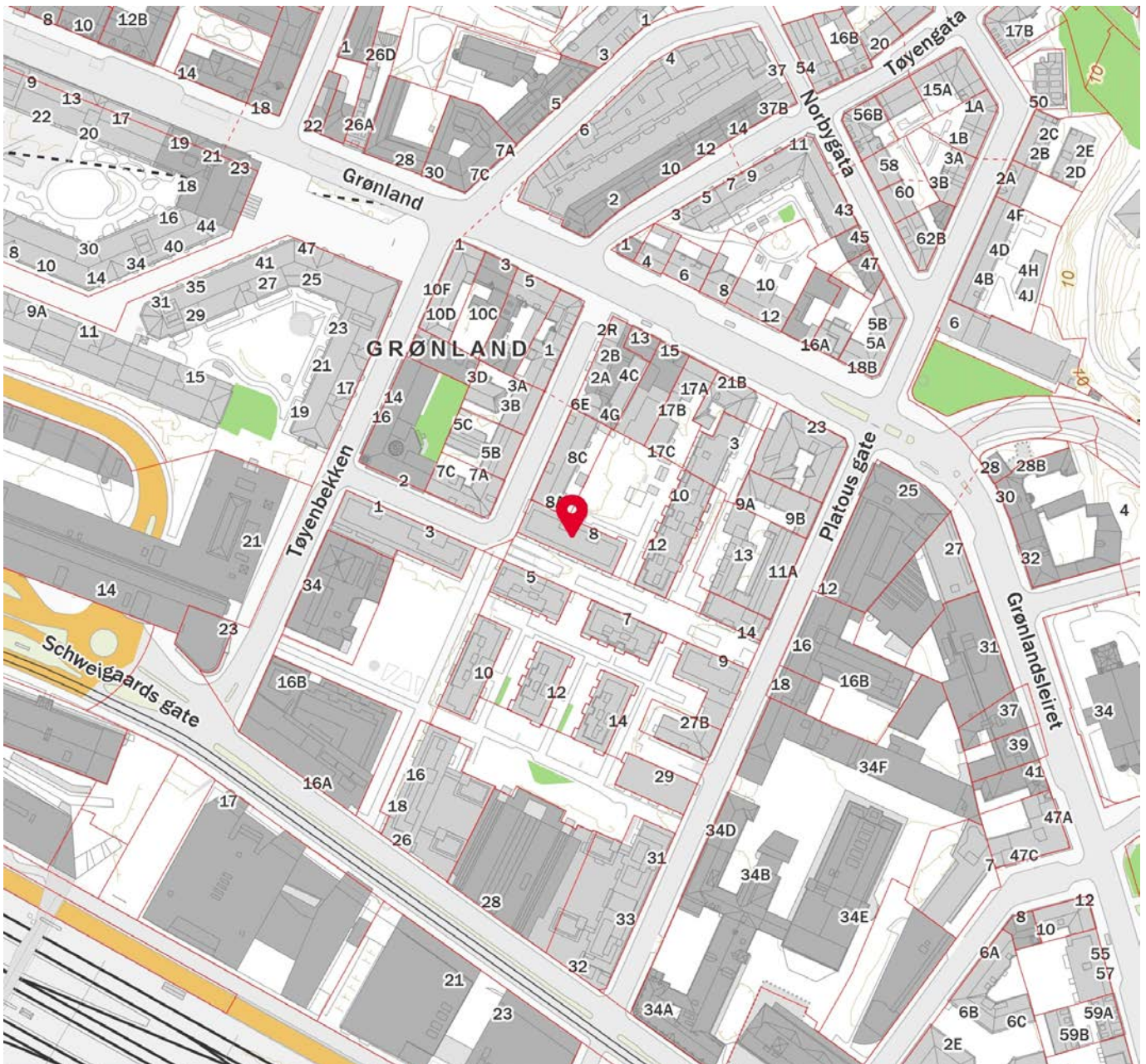
Familiesammensetning



-  Grønlands torg/Grønlands park
-  Oslo og omegn
-  Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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 musikk-anlegg 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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Rubina Ranas gate 8
0190 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anders Wold

Oppdragsnummer:

Telefon: 480 96 939
E-post: anders.wold@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet 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 viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre