EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 17.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4260180
Addresse	Mandalls gate 2D		
Postnr.	0190	Sted	OSLO
Selgers navn	Elin Beate Hellesfjord Hidle		
Selgers navn	Øystein Hidle		
Selgers navn	Njål Hellesfjord		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn:

Øystein Hidle

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
E H
N H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 17.04.2026

Signert av *Elin Beate Hellesfjord Hidle*

Signert av *Njål Hellesfjord*

Initialer selger:
E H
N H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse	
Mandalls gate 2D, 0190 OSLO	
Dato for energimerking **31.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-276992**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81801630**
Gårdsnummer **230**	Bruksnummer **185**
Seksjonsnummer **5**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2007**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **49,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **44,0 m²**
Oppvarmet etasje **6**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
126,06 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
126,06 kWh/m²	**10 126 kWh**



Mandalls gate 2D, 0190 OSLO

Detaljering

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

Mandalls gate 2D, 0190 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 14: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Mandalls gate 2D
0190 OSLO
Gnr./Bnr.: 230/185
Oslo kommune

Rapportdato: 22.04.2026
Befaringsdato: 20.04.2026
Referansenummer: 15081405

Areal

Leilighet.
Bruksareal: 48 m² (BRA-i: 46 m²)

Totalt bruksareal: 48 m² (BRA-i: 46 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Sindre Andre Laursen
41218437

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

HMS Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	20.04.2026
Referansenummer	15081405
Meglerforetakets oppdragsnummer	4-26-0180
Hjemmelshaver/selger	Njål Hellesfjord/Elin Beate Hellesfjord Hidle
Bygningssakkyndig inspektør	Sindre Andre Laursen
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	13 °C
Rapportdato	22.04.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Mandalls gate 2D
Postnummer/sted	0190 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	230/185
Seksjonsnr.	5
Tomt	Eiet tomt: 669 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet.	2006		

Tomtebeskrivelse
Selveierleilighet beliggende i bydel Gamle Oslo, Oslo kommune. Felleseie tomt. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang, med tilgang til heis, samt svalgang. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Byggemåte
Bolig oppført i 2006. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med parkeringsanlegg i nederste etasje. Yttervegger i en kombinasjon av tre- og betongkonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med fasadeplater. Etasjeskillere av betong. Flatt tak. Yttertak er tekket med takmembran. Takkonstruksjonen er ikke besiktiget. Entrédør med sikkerhetslås. Vinduer med karmer av tre. Balkongdør med karmer av tre. Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer og ventiler) og stedvis mekanisk avtrekk.

Oppvarming
Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av radiatorer/vannbåren varme (tilkoblet varmesentral) og elektrisk gulvvarme på bad.

Boligen inneholder
Entré, stue/kjøkken, 2 soverom og bad. Utgang fra stue til balkong.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad.		Fallforhold rundt sluk	9	
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	9	
Kjøkken		Vannrør	9	
		Ventilator	9	
Tekniske anlegg		Fordelerskap og fordelerstammer	10	
Andre rom		Overflate gulv	10	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	11	
		Ytterdører og omramming	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3 etasje.	46			46	5
	Entré, stue/kjøkken, 2 soverom og bad.				Balkong.
Kjelleretasje.		2		2	
		Bod.			
SUM	46	2		48	5
	Total bruksareal: 48 m²				

Kommentar til arealmålingen

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen. Entré, kjøkken og bad er målt til 2,19 meter. Soverommene og stue er målt til 2,39 meter.

Utgang fra stue til balkong, oppmålt til 5 m2 (TBA).

Leiligheten disponerer kjellerbod, oppmålt til 2,40 m2 (BRA-e).

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 17.04.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Det er ikke kjent om det er utført arbeider i boligen de siste fem år.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Bad.

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malte flater i himling med downlights. Vegghengt servantinnredning. Speilskap med overlys og stikkontakt over servant. Vegghengt dusjarmatur. Gulvstående toalett. Vannrør av typen rør-i-rør og kobber. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Opplegg for vaskemaskin.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Lekkasjesikkerhet - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon

TG 1	Overflater gulv	Det er registrert hullyd i enkelte gulvfliser, uten tegn til riss og sprekker i flisfuger. Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
	Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 31,1 prosent, ved 19,6 celsius med duggpunkt på 2,2 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
TG 2	Fallforhold rundt sluk	Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt. Konsekvens er at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring dersom fremtidig bruk viser at det er nødvendig.
	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.



Avløp (inkl. sluk) - Sluk bad.

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra byggeår. Glatte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert oppvaskmaskin. Frittstående komfyr og kjøleskap med fryser. Ventilator i overskap. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Brannslange under kjøkkenbenk.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate vegg - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning

TG 2	Vannrør	Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Konsekvens er at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør kan forårsake følgeskader. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Ventilator	Ukjent om ventilatoren gir tilstrekkelig avtrekk. Ved funksjonstest registreres liten effekt. Konsekvens er at eventuell mangelfull ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er nærmere undersøkelser, for eksempel gjennom funksjonstesting under bruk, for å avklare behovet for eventuelle tiltak.

Tekniske anlegg

Vannrør med rør-i-rør system og kobberrør. Vanninntaksrør i kobber. Hovedstoppekran er plassert på bad. Synlige avløpsrør i plast og støpejern. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Leiligheten er i hovedsak oppvarmet med radiatorer tilkoblet varmesentral, samt elektrisk gulvvarme på bad. Mekanisk avtrekksventilasjon med tilluftsventiler i vegg og vinduer.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Innvendig stoppekran - Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)	
TG 2	Fordelerskap og fordelerstammer	Fordelerstammer for rør-i-rør er plassert i rom uten sikker avrenning til sluk eller annen sikring mot fuktskader (f.eks. automatisk vannstopper). Konsekvens kan være at det kan oppstå fuktskader i rommet hvis lekkasje fra rørene skulle oppstå. Forholdet er ikke i tråd med anbefalt utførelse. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.
	Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Anlegget er felles for flere boenheter, og er derfor ikke en del av undersøkelsene i denne rapporten. Funksjonen er vurdert indirekte under andre sjekkpunkter i rapporten.

Andre rom

Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Malte flater i himling. Nedsenket himling med downlights i entré. Glatte innerdører.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg - Innerdører - Ventilasjon	
TG 2	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje med enkelte riper og hakk. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Støpt gulv mot grunn. Etasjeskiller av betong. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	3 etasje.	
TG 1	3 etasje.	Basert på en skjønnsvurdering er det valgt å kun utføre skjevhetsmåling i stuen, men i to forskjellige retninger. Begrunnelsen er at stuen er det eneste rommet som anses som velegnet for måling, basert på størrelse og utforming. I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 13 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tre- og betongkonstruksjoner. Utvendige fasader av fasadeplater.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflatebehandling - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Lufting av ytterkledning	

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med sikkerhetslås. Balkong/terrassedør med karm/ramme av tre (fra byggeår). Vinduer med karmer/ramme av tre (fra byggeår).

TG 2	Vinduer og omramming	Svelleskader på innvendig foring i alle vinduene er observert. Forholdet kan indikere utettheter i vindtetting eller innfestinger. Konsekvens kan medføre videre utvikling av svelleskade. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge årsak og hvilke tiltak som eventuelt skulle være nødvendig.
	Ytterdører og omramming	Innsettingsdetaljer rundt døren bærer ikke preg av faglig god utførelse. Konsekvensen er at dette erfaringsmessig medfører økt risiko for andre skjulte feil og mangler, som ikke kan registreres ved visuell inspeksjon alene. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand, utførelse og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.

Balkonger

Utgang fra stue til balkong på 5 m2. Rekkverkshøyde er målt til 1. 10 meter. Balkong i betongkonstruksjoner. Rekkverk av metall. Gulvoverflater av synlig betong. Nedfelt drensrenne. Balkongen har utebelysning og utvendig stikkontakt.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Det foreligger ingen tilgjengelig informasjon om det elektriske anlegget. Konsekvens er at opplysninger som normalt ville blitt avklart gjennom spørsmål til eier, derfor er ukjent/ubesvart med den risiko dette innebærer.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget vurderes å være fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart, og det foreligger ikke samsvarserklæringer eller annen dokumentasjon.

Det mangler samsvarserklæring på det elektriske anlegget. En samsvarserklæring skal for eksempel dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i leiligheten.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Ikke relevant.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

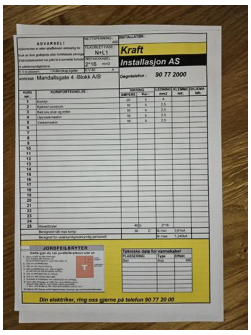
Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget på bakgrunn av manglende dokumentasjon. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.





Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja. Brannslange under kjøkkenbenk.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringstidspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke relevant.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført etter at krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført, og var derfor ifølge normal byggeskikk vanlig å etablere på oppføringstidspunktet. Om slike komponenter og løsninger er hensyntatt under oppføring er ikke mulig å påvise, siden de ligger skjult under bygningen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggssundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggssundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

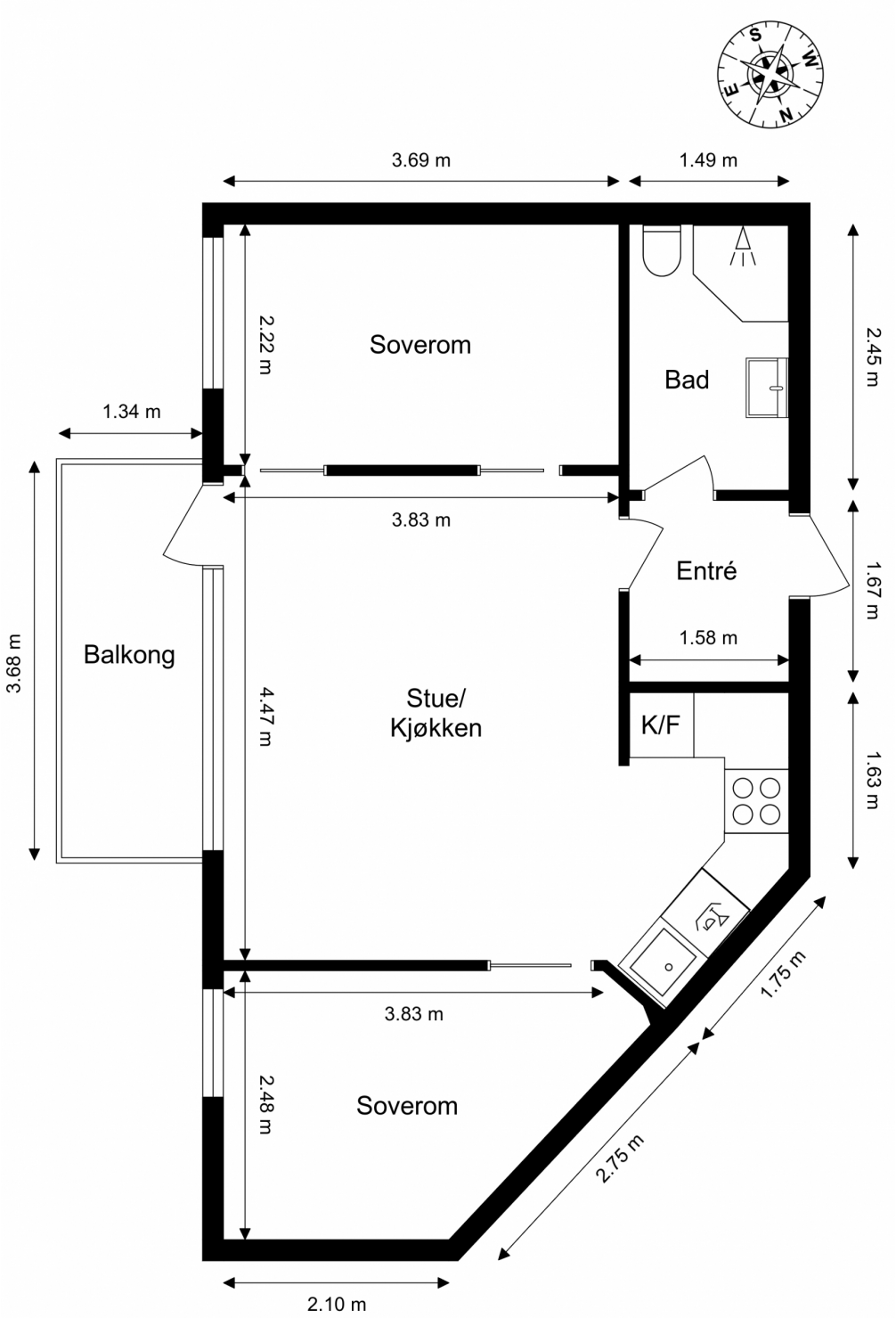
Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 41218437

Mandalls gate 2D, 0190 OSLO
Leilighet. - 3



Ordernr. 15081405

Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Vedtekter for Sameiet Mandallsgate 2-6

Sist endret på årsmøte 29. mai 2018
Sist endret på årsmøte 8. juni 2023
Sist endret på årsmøte 19. mai 2025

§ 1 – NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Mandallsgate 2-6. Sameiet består av 35 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.
I tillegg er det en parkeringskjeller med til sammen 9 stk. biloppstillingsplasser, hvorav 2 stk. disponeres av eierne av Grønlandsleiret 13. De øvrige biloppstillingsplassene er seksjonert som tilleggsareal til de seksjonene som disponerer plassene.
Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av bygningsmassen på gnr 230 bnr 185 i Oslo, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 – ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

Seksjonene kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, og eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Eierne av seksjoner nr. 25-30 har tinglyst eksklusiv bruksrett til den del av takterrassen som ligger over deres seksjon. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, Lov om eierseksjoner, disse vedtekter, samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Det kan fastsettes interne ordensregler m.v. som kun skal gjelde for boligseksjonen. I disse regler kan det også fastsettes egne bestemmelser for organisering av sameiets boligdel.

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.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60-døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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.

Dersom en seksjonseier etter tillatelse fra styret installerer ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, jfr. eierseksjonslovens § 25, skal alle kostnader til etablering av ladepunkt og strømmåler, vedlikehold og forbruk av strøm dekkes av seksjonseieren.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.

Sameiet skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

BESKYTTET

§ 3 – FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene eksklusive tilleggsareal, dog slik at enkelte utgifter fordeles etter nytte. Disse utgiftene er:

- Vannforbruk: Det installeres vannmålere, slik at utgiftene til vannforbruk fordeles mellom næringsseksjonen og boligseksjonene etter forbruk. Boligseksjonenes forbruk fordeles mellom boligseksjonene etter sameiebrøk fratrukket næringsseksjonens areal.
- Eiendommen vil anvende fjernvarme. Det installeres målere, slik at utgiftene til oppvarming fordeles mellom næringsseksjonen og boligseksjonene etter forbruk. Boligseksjonenes forbruk fordeles mellom boligseksjonene etter sameiebrøk fratrukket næringsseksjonens areal.
- Personheis: Drift, vedlikehold og fornyelse dekkes av boligseksjonene og næringsseksjonen etter vanlig fordelingsbrøk.
- Bilheis: Drift, vedlikehold og fornyelse dekkes av de rettighetshaverne som disponerer biloppstillingsplass og næringsseksjonen med like andeler på hver.
- Drift og overflatevedlikehold og renhold i / av garasjekjeller dekkes av boligseksjonene og næringsseksjonen etter vanlig sameiebrøk.
- Festeutgifter, se festekontrakt.

Sameiebrøken deles etter BRA for hver av leilighetene. Leilighetene har et samlet areal på 1523 m².
Næringsarealene regnes som 579 m². Samlet areal som skal belastes fellesutgifter blir da 2102 m².

Denne paragraf/vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten tilslutning fra samtlige seksjoner, med unntak av arealendringer, jfr. 2. ledd i nærværende paragraf, som følger av utbygging av eiendommen, jfr. § 21.

De andre seksjonseierne og styret har lovbestemt panterett i seksjonen for dekning av eventuell udekket andel av felleskostnader og andre krav mot seksjonseiere som følger av sameieforholdet, jfr. eierseksjonslovens § 31 første, annet ledd og fjerde ledd.

§ 4 – VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. Innvendig vann- og avløpsendringer omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra seksjonen. Innkassing og andre hindringer utført av seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar.

Næringsseksjonen vedlikeholder selv sine vindusglass og de innretninger som monteres på fasaden for å promotere virksomheten. Innretninger på fasaden som ikke promoter den

BESKYTTET

aktuelle virksomheten er ikke tillatt. Skader, nødvendig vedlikehold og sjenerende slitasje på næringsseksjonens fasade, skal utbedres av næringsseksjonen innen rimelig tid. Dersom dette ikke skjer, har styret fullmakt til å utbedre skadene/manglene og fakturere dette til næringsseksjonen i sin helhet. Nye innretninger må gjøres i samråd med styret.

§ 5 – VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves sammen med den månedlige betaling av fellesutgiftene.

§ 5 – 1 VEDLIKEHOLDSKONTO

Sameiet oppretter en egen konto til nødvendige løpende vedlikeholdsprosjekter. Kontoen skal til enhver tid ha innestående minimum kr. 100.00, -. Styret kan kreve inndekning for dette beløpet fra seksjonseierne etter sameierbrøk, uten at det er krav om ekstraordinært årsmøte. Dette kan gjøres inntil 2 ganger per år.

Ved ekstraordinære vedlikeholdsutgifter, må det innkalles til ekstraordinært årsmøte for å godkjenne økonomisk inndekning av utgiftene fra seksjonseierne.

§ 6 – KOMMUNIKASJON MED OG REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver av seksjon skal oppgi en e-postadresse som sameiet kan benytte til å sende meldinger og annen kommunikasjon til seksjonseierne. Meldinger sendt til den oppgitte adressen, inkl. innkalling til årsmøte, jfr. § 11, regnes som skriftlig melding.

Navn på erverver og leier av seksjon, med e-postadresse og telefonnummer, skal snarest meldes til sameiets forretningsfører for registrering.

§ 7 – STYRET

Sameiets styre skal ha 3-5 medlemmer og 1-2 varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Sameiet skal ha en valgkomité med 1-2 medlemmer. Valgkomitéen velges av årsmøtet med alminnelig flertall og for to år. Valgkomitéen velger selv sin leder. Årsmøtet kan beslutte at 2 eller 3 av varamedlemmene til styret skal fungere som medlemmer av valgkomitéen.

§ 8 – STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

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.

BESKYTTET

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

§ 9 – OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noe nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10 – OM ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. 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.

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøte, med forslags-, tale, og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger ugyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektig skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiver har rett til å uttale seg om årsmøtet gir tillatelse.

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 møteleder og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 11 – INNKALLING TIL ÅRSMØTE

Innkalling til årsmøte skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som allikevel skal være minst tre dager.

BESKYTTET

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelig i årsmøtet.

Blir årsmøte som skal holdes etter lov eller vedtekter ikke innkalt, eller saker som skal avgjøres av årsmøtet ikke behandlet av dette organ, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

§ 12 – SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære seksjonseiermøte skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 13 – MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Sameiermøtet skal ledes av styreleder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
- Samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall.
- Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk

BESKYTTET

ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Dog kan ikke næringsseksjonen stemme mot et forslag som bare angår og involverer boligseksjonene og ikke berører næringsseksjonen (også kostnadsmessig), herunder nødvendig vedlikehold. Tilsvarende kan boligseksjonene ikke stemme mot et forslag som bare angår og involverer næringsseksjonen, herunder næringsseksjonens åpningstider.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

§ 14 – REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 15 – FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører.

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.

§ 16 – MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonene, jfr. eierseksjonslovens § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Til omkostninger sameiet måtte ha i denne forbindelse kan sameiet benytte seg av den i oppdelingsbegjæringen forbeholdte panterett lik grunnbeløpet definert i eierseksjonsloven. Panteretten skal reguleres i overensstemmelse med økningen i konsumprisindeksen hvert 5. år, med utgangspunktet i indeksen pr. 1. april 2006. Seksjonseierne plikter å gi påtegning på forhøyelse av pant ved fremmøte på bestyrers kontor om dette kreves.

BESKYTTET

Forøvrig gjelder eierseksjonslovens § 31 første og annet ledd for de andre seksjonseiernes panterett mot en seksjonseier for dekning av eventuell udekket andel av felleskostnader og andre krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet.

§ 17 – FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens, eller hans leietager/beboer, oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse, herunder brudd på ordensregler, for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. eierseksjonslovens § 39.

§ 18 – BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og 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 seksjonseierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

Styret plikter i stor grad å ivareta de næringsdrivendes interesser. Eierne av boligseksjonene aksepterer at eier eller bruker av næringsseksjonen har anledning til å oppføre virksomhetsskilt på bygget. Medfølgende denne bruksretten følger også vedlikeholdsplikt, som i sin helhet skal besørges av eier av næringsseksjonen. Næringsseksjonen er ansvarlig for å fjerne søppel/sneiper o.l. på fortauet utenfor egne lokaler. I tillegg har næringsseksjonen ansvar for å fjerne gjenstander utenfor sine lokaler og begrense støy fra egne gjester/kunder, som er til sjenanse for beboere og andre forbipasserende. Dersom gjenstander og søppel ikke fjernes innen rimelig tid, har styret fullmakt til å utbedre/bestille fjerning av gjenstander/søppel og fakturere dette til næringsseksjonen i sin helhet.

§ 19 – ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

§ 20 – HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRET

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet om rettshandel ovenfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemming om slike saker ovenfor en tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

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

§ 21 – UTBYGGING

BESKYTTET

Utbygger Mandallsgate 4 KS, eller den utbygger måtte overdra sine rettigheter til, beholder retten til å foreta utvidelse/utbygging på eiendommen. Sameierne kan ikke motsette seg dette såfremt utvidelse/utbygging er godkjent av Oslo kommune.

§ 22 – FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

§ 23 – KAMERAOVERVÅKING

Styret har fullmakt til å uthente informasjon fra borettslagets overvåkningskamera/er dersom det er utført hærverk på borettslagets bygningsmasse eller eiendeler, eller det er utført andre kriminelle eller urettmessige handlinger. Straffbare forholdet bør anmeldes til politiet. Kameraovervåking og håndteringen av dette vil foregå i henhold til Datatilsynets regelverk.

§ 24 – BRUK AV FELLESAREALENE

Sameiets fellesarealer er ment å være et gode for sameiets fastboende, med permanent adresse her. Dersom seksjoner leies ut til korttidsopphold (eks. AirBnB), skal ikke disse leietakerne på egenhånd ha adgang til å benytte takterrassen.

BESKYTTET

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5942
SAMEIET MANDALLSGATE 2-6

Velkommen til årsmøte i SAMEIET MANDALLSGATE 2-6

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

Dato for årsmøtet:

19. mai 2025 kl. 18:00, på den store takterrassen vår.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av referent og protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag om opprettelse av vedlikeholdsfond
8. Forslag om tillegg til vedtektenes § 2
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET MANDALLSGATE 2-6

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Pernille Sivertsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av referent og protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst én eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Ettersom styreleder ikke er eier i sameiet, foreslås det å velge to protokollvitner blant de oppmøtte på årsmøtet.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Pernille Sivertsen foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Innkallingen ble sendt ut mellom 20 og 8 dager før årsmøtet. Det foreslås å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat, minus kr 332 393, dekkes med egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes med egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 144 300.

Det ekstraordinære årsmøtet i 2024 valgte en ekstern styreleder og forhåndsgodkjente samtidig et månedlig honorar for oppdraget. I 2025 utgjør det forhåndsgodkjente, månedlige honoraret til ekstern styreleder kr 44 280 av det foreslåtte honoraret på kr 144 300. De resterende kr 100 020 som foreslås fordeles på de øvrige styremedlemmene.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 144 300. Kr 44 280 av beløpet ble forhåndsgodkjent av det ekstraordinære årsmøtet i 2024.

Sak 7

Forslag om opprettelse av vedlikeholdsfond

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

§5 i sameiets gjeldende vedtekter slår fast at "Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves sammen med den månedlige betaling av fellesutgiftene" og styret foreslår med dette å begynne med slik avsetning i år. Slik sparing er anbefalt for alle boligselskap.

Hvis forslaget vedtas vil styret opprette den sparekontoen i sameiets bank som gir sameiet best mulig innskuddsrente og avkastning på sparebeløpet, per februar 2025 er det OBOS-bankens vedlikeholdsfond som har en innskuddsrente på 3,9 prosent.

Styret foreslår at sameiet sparer kr 150 000 i løpet av vedlikeholdssparingens første 12 måneder. I likhet med felleskostnadene vil sparebeløpet kreves inn etter eierbrøk. Næringsseksjonen vil betale inn ca kr 41 325 på 12 måneder eller ca kr 3 443 per måned. De 35 leilighetene vil samlet betale inn ca kr 108 675 på 12 måneder eller ca 9 056 per måned. Ca kr 9 056 fordelt på 35 leiligheter utgjør ca kr 258 per seksjon per måned.

For å sikre at oppsparte midler ikke brukes på løpende driftskostnader (som skal dekkes av løpende driftsinntekter, altså felleskostnadene som betales inn hver måned) foreslår styret at oppsparte midler fortløpende overføres til en sparekonto øremerket til vedlikeholdstiltak.

For å sikre at sparebeløpet holder tritt med prisutviklingen foreslås det å KPI-justere sparebeløpet hvert år, basert på KPI-utviklingen fra mai - mai og effektuert fra og med 1. august samme år.

Forslag til vedtak

Sameiet Mandallsgate 2-6 oppretter et vedlikeholdsfond i form av en sparekonto med høyest mulig innskuddsrente i sameiets bank. Sameiet skal totalt spare kr 150 000 i løpet av sparingens første 12 mnd. Sparebeløpet kreves inn etter eierbrøk sammen med øvrige felleskostnader fra og med 1. september 2025. Innkrevd sparebeløp skal overføres til vedlikeholdsfondet hver måned. Sparebeløpet KPI-justeres årlig basert på KPI-utviklingen mai-mai og effektueres fra og med 1. september samme år.

Sak 8

Forslag om tillegg til vedtektenes § 2

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Seksjoner i et sameie kan leies ut for kortere perioder. Etter eierseksjonsloven § 24 syvende ledd kan hele seksjonen korttidsutleies i inntil 90 døgn i året. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 sammenhengende

døgn (som for eksempel AirBnB-utleie for en helg eller en uke). Bestemmelsen regulerer kun utleieperioder på inntil 30 døgn og utleie over 30 døgn vil derfor ikke "spise av" den øvre grensen. Dette gjelder også dersom styrets forslag til vedtak vedtas slik det foreligger. Grensen på 90 døgn kan endres i vedtektene til mellom 60 og 120 døgn. Styret foreslår at grensen settes til 60 døgn i året.

Forslag til vedtak

Teksten "Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende." legges til som tredje avsnitt/punkt i vedtektenes § 2

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Vedtektene våre slår fast at sameiets styre skal ha 3-5 medlemmer og 1-2 varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. De fire styremedlemmene ble valgt for 2 år i fjor og er ikke på valg. Dagens eksterne styreleder ble valgt for 1 år i fjor, er på valg og stiller til gjenvalg for 2 år. Du finner mer informasjon om det å gjenvelge en ekstern styreleder i vedlegget, herunder forhåndsgodkjenning av honoraret.

I henhold til vedtektene skal sameiet ha en valgkomité med 1-2 medlemmer som velges av årsmøtet med alminnelig flertall og for to år. Dagens valgkomité består av Folke Gravklev som ble valgt for ett år i fjor. Gravklev stiller til gjenvalg for ett år. Eiere som ønsker å bidra til valgkomiteens arbeid kan melde sitt kandidatur når årsmøtet finner sted.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder (2025-2027) Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder (2025-2027):

- Pernille Sivertsen

  Ved å velge den eksterne styrelederen forhåndsgodkjenner årsmøtet samtidig det månedlige honoraret som er omtalt i vedlegget på side 22-23 i denne innkallingen.

Valg av 2 varamedlem (2025-2027) Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som varamedlem (2025-2027):

- Alexander Alemayhu
- Karl Martin Holmberg

Valg av 1 valgkomitémedlem (2025-2026) Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomitémedlem (2025-2026):

- Folke Gravklev

Valg av 1 valgkomitémedlem (2025-2027) Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Vedlegg

1. Til innkallingen - 2025.pdf

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden det ekstraordinære årsmøtet 26. juni 2024 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styrelder Pernille Sivertsen Knut Alvssons vei 21
Nestleder Tutu T Jacobsen Kirya Mandalls Gate 2 S
Styremedlem Marie Lundal Brun Mandalls Gate 2 B
Styremedlem Morten A. N. Kobbeltvedt Mandalls gate 4 C
Styremedlem Martin Gravklev Mandalls gate 2 P
Varamedlem Karl-Martin Holmberg Mandalls Gate 6 E

Valgkomiteen Folke Roland Gravklev Bjerkebakken 69 E

Kontaktinformasjon

Kontakt styret på Vibbo eller ved å sende en e-post til mandallsgt2@styrerommet.no

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Mandallsgt. 2-6 Sameie

Sameiet består av 36 seksjoner. Mandallsgt. 2-6 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991108394, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune.

Gårds- og bruksnummer: 230 185

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

Mandallsgt. 2-6 Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er BDO AS.

STYRETS ARBEID 2024-2025

I det følgende kan du lese om hva styret har jobbet med i denne styreperioden. Oversikten er ikke uttømmende, men vil gi deg et godt innblikk i styrets varierte hverdag og ikke minst i hva som rører seg i sameiet.

Både ordinært og ekstraordinært årsmøte i 2024

Det ordinære årsmøtet som fant sted den 28. mai 2024 ble enige om at sameiet skulle velge en ekstern styreleder og at det sittende styret skulle innhente tilbud på dette, samt innstille en egnet kandidat til styrelederververvet på et ekstraordinært årsmøte. Dette ble gjort i samarbeid med valgkomiteen.

Etter en grundig prosess ble Pernille Sivertsen fra Ekstern styreleder AS innstilt som styrelederkandidat. Hun ble valgt på det ekstraordinære årsmøtet som fant sted den 26. juni 2024. Ali Al-Faraj som ble valgt som varamedlem på det ordinære årsmøtet og trakk seg fra vervet på det ekstraordinære årsmøtet. Siden 26. Juni 2024 gang har styret hatt sammensetningen som fremkom på forrige side.

Oppfølging av henvendelser til styret

Styrets medlemmer har fordelt ansvaret for oppfølgingen av innboksen mellom seg. Også meldingene du sender til styret via vibbo kommer til styrets innboks.

Styremøter
Siden det ekstraordinære årsmøtet har styret hatt 6 ordinære styremøter. Styremøtene har funnet sted hjemme hos styrets medlemmer eller digitalt.

Vibbo - styrets informasjonskanal til eiere og beboere
Styret har i denne perioden tatt i bruk Vibbo som informasjonskanal og anbefaler deg å sikre at OBOS har din korrekte e-postadresse og telefonnummer.

På vibbo finner du informasjon om sameiet, så som vedtekter, husordensregler, årsberetninger og nyheter fra styret. Du kan også kontakte styret og henge opp oppslag som er synlige i oppgangen. Ta gjerne en titt på oppslagstavlen!

I tillegg til å bli kjent med Vibbo selv har styret lagt ut en del relevant og varig informasjon under **Tema** på Vibbo. På sikt er målet at man finner svar på det man lurer på inne på Vibbo. Dette er ikke gjort i en håndvendig, men på sikt håper vi at dere finner svar på det meste dere lurer på inne på Vibbo.

Eiere har, hvis kontaktinformasjonen OBOS har lagret om deg er riktig, automatisk tilgang til Vibbo. Kontakt OBOS hvis du ikke får tilgang. Styret kan ikke endre dine kontaktopplysninger i OBOS' medlemssystem.

Utleiere kan enkelt registrere egne leietakere og/eller medboere slik at de også får tilgang til informasjonen styret legger ut. Dette gjøres under "Min bolig" på Vibbo.

Er du sikker på at du vil reservere deg mot elektronisk kommunikasjon?
Eiere som aktivt har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon vil få *lovpålagt* og kritisk informasjon tilsendt per post. Ved å reservere seg aktivt mot elektronisk informasjon har du i praksis reservert deg mot svært mye informasjon som styret gir til eierne. Vi anbefaler derfor at alle er tilgjengelig på e-post!

Beboergruppe på facebook
Sameiet har en egen gruppe på Facebook. Denne heter **Beboere i Mandallsgate 2-6.** Alle seksjonseiere og leieboere kan bli medlem i denne gruppen. Dere må be om å få bli medlem av gruppen inne på Facebook. Styret benytter denne gruppen til å sende ut nyttig informasjon. Dere kan også selv legge ut ting på gruppen, som dere tenker er interessant for andre i sameiet.

Retningslinjer for styrearbeid
På styremøtet i august vedtok styret enstemmig retningslinjer for styrearbeid. Retningslinjene er utarbeidet av OBOS og omhandler habilitetskrav, forvalteransvar, bruk av anbud, taushetsplikt m.m..

En kopi av retningslinjene ligger tilgjengelig under temaet "Styret" på Vibbo. Retningslinjene gjelder for styret i sameiet, også fremtidige, inntil styret vedtar å oppheve eller endre dem.

Oppjustering av festeavgift til markedsleie
Sameiets bygningsmasse står på festet grunn og betaler en årlig festeavgift for dette (jf. linje for Festeavgift i årsregnskapet lenger bak i heftet). Bortfester er Securum Eiendom AS. I henhold til den tinglyste festeavtalen kan bortfester kreve å oppjustere den delen av festeavgiften som knyttes til næringslokalet til markedsleie hvert 10. år. Den delen av festeavgiften som knyttes til boligene kan ikke oppjusteres til markedsleie, men KPI-justeres. Bortfester har meldt at de krever oppjustering næringslokalet og at denne vil tre i kraft fra og med 1. januar 2026. I november 2024 møttes styreleder, styrets advokat, Securum Eiendom AS og eier/leietaker i næringsslokalet om prosessen. Når denne rapporten skrives er ikke styret kjent med hva Securum eiendom AS mener er markedsleie, men styret regner med å få informasjonen i august 2025 og vil da kunne vurdere hva vi bør foreta oss i sakens anledning.

Bytte fra Telia til OBOS OpenNet
Det forrige styret (2023-2024) inngikk avtale med OBOS OpenNet om fibernett og sa opp avtalen med Telia. Dagens styre har fulgt opp sameiets forpliktelser overfor OBOS OpenNet. Det viste seg å være litt mer utfordrende å strekke fiberen i byggene, enn det man trodde i forrige periode (2023-2024), men fibernettet

ble ferdig installert i desember og fra 1. januar 2025 har alle fått internett og mulighet for TV-signaler levert fra OBOS OpenNet.

Utbedring av utett takterrasse

Den 1. august 2023 ble det meldt inn en skade til sameiets forsikring. Skaden ble oppdaget i en seksjon og årsaken var utett tak(terrasse), et område som sameiet v/styret har vedlikeholdsansvaret for.

I desember 2023 konkluderte Tryg Forsikring med å avslå skaden, en beslutning som etter innsats fra styret og berørte eiere i januar 2024 ble omgjort til at Tryg Forsikring skulle utbedre følgeskadene i seksjonen etter at sameiet v/styret hadde utbedret årsaken.

Høsten 2024 takket styret ja til tilbud om utbedring av det utette taket fra Drogseth Bygg AS. Underveis ble det klart at skaden var mer omfattende enn man først hadde trodd og at mer isolasjon måtte byttes ut. Dette førte til at kostnadene for jobben ble betydelig høyere enn styret så for seg i august.

Utbedringen av følgeskadene i den berørte seksjonen under det utette taket, ble dekket av Tryg Forsikring gjennom utbetaling av kontantoppgjør. Egenandelen på kr 10 000 ble dekket av sameiet.

Innkrevinger til vedlikeholdskonto

Utbedringen av takterrassen er sameiets ansvar, arbeidet måtte finansieres, de månedlige fellesinntektene dekker ikke stort mer enn sameiets løpende kostnader og sameiet har ikke spart tilstrekkelig til større vedlikehold.

I august 2024 fattet styret enstemmig vedtak om å kreve inn kr 100 000 til vedlikeholdskontoen to ganger (totalt kr 200 000 pr.år). Den første innkrevingen hadde forfall 1. oktober 2024 og den andre forfalt 1. desember 2024.

Styrets vedtak er i tråd med vedtektenes § 5 -1 Vedlikeholdskonto og eierne fikk skriftlig informasjon om innkrevingen og vedtektenes bestemmelser. Uavhengig av vedtektenes bestemmelser er styret juridisk forpliktet til å sørge for forsvarlig drift og vedlikehold av bygningsmassen.

På budsjettmøtet i oktober fattet styret enstemmig vedtak om å kreve inn kr 150 000 til vedlikeholdskontoen med forfall 1. april 2025. Eierne fikk skriftlig informasjon om dette sammen med varselet om justering av felleskostnader i november 2024 og en påminnelse i mars 2025.

På styremøtet i mars vedtok styret å kreve inn kr 200 000 til vedlikeholdskontoen med forfall 1. september 2025. Dette er den siste ekstraordinære innkrevingen til denne kontoen styret kan vedta i 2025. Dersom det blir behov for ytterligere innkrevinger i 2025 vil styret legge frem forslaget for et ekstraordinært årsmøte.

Etter styrets vurdering er det behov for å heve felleskostnadene til et nivå som, i tillegg til å dekke sameiets løpende utgifter, også dekker forefallende og løpende vedlikehold. I tillegg bør sameiet opprette fast sparing til større vedlikehold - det er ikke en uforutsett kostnad at tak, fasade, vinduer, dører, ventilasjonsanlegg, heis, bakgård og trappeløp fra tid til annen påfører sameiet særdeles høye kostnader.

Ventilasjonsanlegget (HMS)

I den foregående styreperioden (2023-2024) startet Ingeniør Service AS, på oppdrag fra det daværende styret, en kontroll av sameiets felles ventilasjonsanlegg. I forlengelsen av dette ble det påbegynt arbeid med service og rengjøring av 21 av viftene. Basert på fakturaene (a-konto fakturering) fremsto det som at en del arbeid gjensto. Det foreligger dessverre ikke dekkende dokumentasjon som viser hva som ble utført i forrige periode. Høsten 2024 har styret startet arbeidet med å nøste opp i hva som gjenstår.

Det har blitt gjennomført befaring av 3 ulike firma. Et av firmaene anbefalte å bytte ut alle viftene uansett status. De to andre firmaene hadde en annen vurdering, og anbefalte styret først å gjennomføre en ny kontroll av både kjøkkenventilatorer og ventilasjonsmotorene på taket, for å få en fullstendig oversikt over status for anlegget i byggene. Det ble gjennomført flere befaringer og på styremøtet i mars vedtok styret å takke ja til et tilbud fra Ventertek AS knyttet til ventilasjonsanlegget. Ventertek AS skal blant annet

- Rense alle kanaler fra leiligheter og opp til vifte
- Rense kanaler fra vifte og ned mot leiligheten
- Rense rister
- Rengjøre ventiler
- Kartlegge elvifter/ventilator med motor
- Teste kjøkkenhette/styring
- Lokalisere vifte og merking med leilighetsnummer på vifte
- Utarbeide rapport knyttet til defekte vifter, vifter som trenger service og kjøkkenhetter med motor

Styret vil gi mer informasjon om dette arbeidet på vibbo når det nærmer seg. Ventertek må få tilgang til samtlige leiligheter for å gjennomføre jobben.

Utbedring av mindre avvik på felles el-anlegg (HMS)

I november 2023 utførte Elsjekk AS, på oppdrag fra styret (2023-2024) og i tråd med sameiets HMS-rutiner, en kontroll av sameiets felles el-anlegg. Kontrollen besto av elkontroll og termografering og ble utført i henhold til NEK 405 - 4 Elkontroll næring.

I rapporten ble det påpekt mindre avvik (TG1 og TG2). I august ble styret (2024-2025) enige om at sameiets vaktmesterfirma og deres samarbeidspartner skulle utbedre de påpekte avvikene. Avvikene ble utbedret og lukket høsten 2024.

Sikringsskap, markering og tilgang

Som mange nok vet, er sikringsboksene/strømmålerne våre i kjelleren/garasjen. Målerne til de som bor i Mandallsgt.2 og Mandallsgt.4, befinner seg i et rom i garasjekjelleren. Målerne til de som bor i Mandallsgt.6, befinner seg i et rom ved siden av heisen i kjelleretasjen.

Felles for alle er at de har vært umerket. Denne perioden har styret kontaktet samtlige eiere og bedt dem om å merke strømmåleren sin med seksjons-nummeret for sin leilighet. Det er veldig viktig at vi får en fullstendig oversikt over hvilken strømmåler som tilhører de ulike seksjonene. Dette har vært en skikkelig dugnad og når denne rapporten skrives er vi snart i mål. Takk for innsatsen!

Eiere som mangler nøkkel til rommet der strømmåleren deres er, kan kontakte styret og kopiere en nøkkel.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

På kontrollrunden i november 2024 ble det avdekket enkelte avvik knyttet til lagring i rømningsveier. Styret oppfordrer alle til å fjerne møbler og andre ting som står utenfor inngangsdørene til leilighetene, da dette kan medføre hindring av rømningsvei ved en eventuell brann.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er kr 337 033 høyere enn budsjettert. Det ble brukt kr 170 000 mer på drift og vedlikehold enn budsjettert, i hovedsak knytter dette seg til utbedring av vannlekkasjen på den lille takterrassen.

Avviket på posten *Styrehonorar* skyldes at det ekstraordinære årsmøtet valgte en ekstern styreleder. Avviket på *Festeavgift* skyldes at det ble budsjettert for lavt for 2024, det samme gjelder *Forsikringer* samt posten *Konsulenthonorar* men sistnevnte er vanskelig å spå.

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var minus kr 123 563. Dette er et sykdomstegn for økonomien til sameiet.

En årsak til at arbeidskapitalen var negativ er at sameiet skylder Drogset bygg AS kr 161 061, jf. note 17. Fakturaen betales over 4 avdrag i 2025. Uten denne fakturaen ville arbeidskapitalen vært på kr 37 498. Det er heller ikke tilstrekkelig. Ideelt sett bør arbeidskapitalen vår tilsvare 2-3 måneders husleie (en måneds husleie er kr 252 055 i 2025). Styret har fått en tydelig tilbakemelding fra revisor knyttet til dette punktet og på styremøtet 27. mars 2025 vedtok vi å øke felleskostnadene med 5 prosent fra og med 1. juli i 2025 samt å gjennomføre en ekstraordinær innkreving til vedlikeholdskontoen på kr 200 000 med forfall 1. september 2025. Styret har i tillegg foretatt en nødvendig prioritering av vedlikeholdsarbeidet for 2025 og vil ikke igangsette noe annet vedlikeholdsarbeid før arbeidet med ventilasjonsanlegget er ferdigstilt.

Likviditetsproblemene i sameiet vil ikke umiddelbart løses av at årsmøtet vedtar styrets forslag om å opprette et vedlikeholdsfond, men det vil bedre sameiets økonomi på sikt.

KOMMENTARER TIL BUDSJETTET FOR 2025
Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 525 000 til løpende vedlikehold. En del av det budsjetterte beløpet er bundet opp i den ubetalte fakturaen vi fikk fra Drogseth bygg AS i 2024, pålydende kr 161 061 + 4 % forsinkelsesrente.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn en økning på 4 % for renovasjon og 18 % for vann- og avløp.

Energikostnader
Vi antar at energikostnadene i sameiet vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i i fjor og har budsjettert noe lavere enn vi budsjetterte med på samme post i fjor.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i sameiet. Her er det budsjettert med 20 % økning.

Festeavgift
Styret har tatt høyde for en KPI-justering av festeavgiften vi betalte i 2024 og budsjettert med kr 800 000 for 2025.

Lån
Sameiet har lån i OBOS banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024, en 25 % økning av parkerings- og garasjeleie samt en ekstraordinær innkreving på kr 150 000 med forfall 1. april 2025.

På styremøtet 27. mars 2025 vedtok styret i tillegg å øke felleskostnadene med 5 prosent fra og med 1. juli i 2025 samt å gjennomføre en ekstraordinær innkreving til vedlikeholdskontoen på kr 200 000 med forfall 1. september 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET MANDALLSGATE 2-6

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET MANDALLSGATE 2-6.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ZWPP8-U3ECY-P513S-37AQE-F4Y18-JKDU4

SAMEIET MANDALLSGATE 2-6
ORG.NR. 991 108 394, KUNDENR. 5942

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 747 880	2 554 644	2 806 538	3 231 087
Andre inntekter	3	253 766	113 502	300 000	150 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 001 646**	**2 668 146**	**3 106 538**	**3 381 087**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-23 163	-21 150	-14 100	-20 500
Styrehonorar	5	-194 430	-150 000	-150 000	-144 300
Revisjonshonorar	6	-8 939	-9 928	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-94 935	-90 283	-95 000	-100 000
Konsulenthonorar	7	-67 081	-37 594	-20 000	-60 000
Drift og vedlikehold	8	-668 585	-1 715 358	-498 000	-525 000
Forsikringer		-163 313	-127 495	-140 000	-168 000
Festeavgift		-764 433	-729 633	-670 000	-800 000
Kommunale avgifter	9	-312 059	-269 492	-314 000	-364 000
Energi/fyring	10	-466 024	-485 721	-520 000	-465 000
TV-anlegg/bredbånd		-106 320	-102 181	-125 000	-130 000
Andre driftskostnader	11	-232 851	-224 131	-210 000	-258 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 102 133**	**-3 962 964**	**-2 765 100**	**-3 044 300**
DRIFTSRESULTAT		**-100 487**	**-1 294 818**	**341 438**	**336 787**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	8 978	11 154	0	0
Finanskostnader	13	-240 884	-197 564	-236 000	-238 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-231 906**	**-186 410**	**-236 000**	**-238 000**
ÅRSRESULTAT		**-332 393**	**-1 481 228**	**105 438**	**98 787**
Overføringer:					
Udekket tap		-332 393	-1 481 228		

SAMEIET MANDALLSGATE 2-6
ORG.NR. 991 108 394, KUNDENR. 5942

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		12 040	56 993
Forskuddsbetalte kostnader		35 203	59 110
Andre kortsiktige fordringer		0	7 000
Driftskonto OBOS-banken		116 594	94 373
Skattetrekkskonto OBOS-banken		5 018	0
Sparekonto OBOS-banken		6 414	209 624
SUM OMLØPSMIDLER		**175 270**	**427 100**
SUM EIENDELER		**175 270**	**427 100**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-3 293 606	-2 961 213
SUM EGENKAPITAL		**-3 293 606**	**-2 961 213**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 170 043	3 201 571
SUM LANGSIKTIG GJELD		**3 170 043**	**3 201 571**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		58 623	74 369
Leverandørgjeld		64 919	2 343
Skyldige offentlige avgifter	16	7 097	0
Påløpte renter		1 308	20 786
Påløpte avdrag		0	2 571
Annen kortsiktig gjeld	17	166 885	86 673
SUM KORTSIKTIG GJELD		**298 833**	**186 742**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**175 270**	**427 100**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2025
Styret i Sameiet Mandallsgate 2-6

Marie Pernille Sivertsen Tutu Torhild Jacobsen Kirya Martin Gravklev

Marie Lundal Brun Morten Aleksander Nyhagen

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader - Bolig	2 125 644
Seksjonert lokale - Næring	586 548
Garasje	27 888
Parkering	7 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 747 880**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Innbetalinger for vedlikhold av balkonger	152 231
Kapitalinnkalling - vedlikeholdsprosjekt	100 000
Opprydding kundereskontro	35
Refusjon for arbeide av rydding terrasse	1 500
SUM ANDRE INNTEKTER	**253 766**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-23 163
SUM PERSONALKOSTNADER	**-23 163**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 194 430.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 939.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-24 094
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-21 287
Andre konsulenthonorarer - Ekstern styreleder	-21 700
SUM KONSULENTHONORAR	**-67 081**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-509 265
Drift/vedlikehold VVS	-15 434
Drift/vedlikehold elektro	-92 067
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 355
Drift/vedlikehold heisanlegg	-19 188
Drift/vedlikehold brannsikring	-17 433
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 729
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-115
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-668 585**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-182 409
Renovasjonsavgift	-129 650
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-312 059**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-50 680
Fjernvarme	-415 344
SUM ENERGI / FYRING	**-466 024**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-13 214
Annet driftsmateriale	-500
Lyspærer og sikringer	-5 404
Vaktmestertjenester	-99 124
Renhold ved firmaer	-106 608
Andre fremmede tjenester	-900
Kontor- og datarekvisita	-500
Andre kontorkostnader	-2 167
Porto	-110
Kontingenter	-500
Bank- og kortgebyr	-2 897
Øreavrunding	-3
Velferdskostnader	-925
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-232 851**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	7 501
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 477
SUM FINANSINNTEKTER	**8 978**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-240 858
Renter på leverandørgjeld	-26
SUM FINANSKOSTNADER	**-240 884**

NOTE: 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.
Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.
I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL	**pr.01.01.24**	**Resultat i år**	**pr. 31.12.24**
Andel Bolig - underskudd	- 1 105 743	-97 627	-1 203 370
Andel Næring -underskudd	- 396 745	-213 468	-610 213
Andel Gara - undersskudd	21 261	-21 299	-37
Ikke fordelt egenkapital til og med 2022	- 1 479 985		-1 479 985
SUM EGENKAPITAL	**- 2 961 213**	**-332 393**	**-3 293 606**

Det er en internfordeling grunnet avdeligsregnskap og fordelingen kan avvike fra den tinglyste sameie-brøken.

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,55 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-3 226 903	
Nedbetalt tidligere	25 337	
Nedbetalt i år	31 523	
		-3 170 043
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-3 170 043**

NOTE: 16
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-5 018
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 079
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-7 097**

NOTE: 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad - Strøm des.2024	-5 824
Drogseth Bygg AS - faktura nummer 31710	-161 061
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-166 885**

Resultatanalyse 2024
Sameiet Mandallsgate 2-6

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	2 747 880	2 806 538	58 658	2 %
Andre inntekter	253 766	300 000	46 234	15 %
Sum driftsinntekter	**3 001 646**	**3 106 538**	**104 892**	**3 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-23 163	-14 100	9 063	-64 %
Styrehonorar	-194 430	-150 000	44 430	-30 %
Revisjonshonorar	-8 939	-9 000	-61	1 %
Forretningsførerhonorar	-94 935	-95 000	-65	0 %
Konsulenthonorar	-67 081	-20 000	47 081	-235 %
Drift og vedlikehold	-668 585	-498 000	170 585	-34 %
Forsikringer	-163 313	-140 000	23 313	-17 %
Festeavgift	-764 433	-670 000	94 433	-14 %
Kommunale avgifter	-312 059	-314 000	-1 941	1 %
Energi/fyring	-466 024	-520 000	-53 976	10 %
TV-anlegg/bredbånd	-106 320	-125 000	-18 680	15 %
Andre driftskostnader	-232 851	-210 000	22 851	-11 %
Sum driftskostnader	**-3 102 133**	**-2 765 100**	**337 033**	**-12 %**
Driftsresultat	**-100 487**	**341 438**	**441 925**	**129 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	8 978	0	-8 978	100 %
Finanskostnader	-240 884	-236 000	4 884	-2 %
Res. finansinnt./-kostnader	**-231 906**	**-236 000**	**-4 094**	**2 %**
Årsresultat	**-332 393**	**105 438**	**437 831**	**415 %**

OM GJENVALGET AV EN EKSTERN STYRELEDER
Sameiet Mandallsgt. 2-6 (2025-2027)

Styret i boligselskapet ditt har inngått skriftlig avtale med Ekstern styreleder AS for å innstille sittende styreleder Pernille Sivertsen som ekstern styreleder for en oppdragsperiode på 2 år; 19. mai 2025 - 19. mai 2027. Sivertsen deltok ikke på styrets behandling av denne saken. Oppdraget forutsetter at kandidaten velges av årsmøtet.

Ved å velge kandidaten godkjennes *både* det avtalte oppdraget *og* det avtalte honoraret som er omtalt under. Hvis styret ikke tok høyde for at dere skulle velge en ekstern styreleder da de utarbeidet årets driftsbudsjett i høst, vil det medføre et avvik fra budsjett på posten for styrehonoraret i inneværende regnskapsår.

Det honorerte oppdraget som ekstern styreleder
Styrelederen skal, i samarbeid med resten av styret, lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet for eiernes beste. Det honorerte oppdraget inkluderer følgende per år:

- 8 ordinære styremøter med en varighet på inntil 2 timer samt forberedelse, innkalling, møteledelse og referat til elektronisk signering
- Fortløpende elektronisk fakturabehandling sammen med et annet styremedlem
- Oppfølging av skriftlige henvendelser til boligselskapets felles e-postadresse (herunder meldinger på vibbo) i samarbeid med resten av styret
- Særskilt ansvar for styrets oppfølging av boligselskapets vedlikeholdsbehov
- Særskilt ansvar for styrets oppfølging av boligselskapets digitale HMS-rutiner
- Foreslå justeringer og prioriteringer i forbindelse med driftsbudsjetteringen, herunder også justering av felleskostnader ved behov
- Førsteutkast til styrets arbeid
- Forslag til styrets innstilling til innsendte forslag til årsmøtet
- Dialog med revisor og forretningsfører
- 1 ordinært årsmøte med en varighet på inntil 3 timer

Styremøter avholdes digitalt eller i egnede lokaler i boligselskapet.

Styrelederen benytter eget datautstyr og boligselskapets digitale arbeidsverktøy i forbindelse med oppdraget. Dokumenterte utlegg som styreleder har i kraft av sitt verv refunderes fortløpende i tråd med forretningsførers rutiner.

Honorar for oppdraget som ekstern styreleder
Oppdraget omtalt i §1 og §2 honoreres med kr 8 500 per måned i oppdragsperiodens første 12 mnd (juni 2025 - mai 2026) og kr 8 850 per måned i oppdragsperiodens siste 12 mnd (juni 2026 - mai 2027). Det trekkes skatt av og betales arbeidsgiveravgift for honoraret, men kandidaten blir ikke ansatt og opparbeider seg verken feriepenger, pensjonsrettigheter, retten til sykepenger eller liknende.

Konsulentbistand
Avhengig av boligselskapets behov og etter avtale med styret kan kandidaten eller andre i Ekstern styreleder AS bidra til ytterligere oppgaver i boligselskapet. Konsulentbistand faktureres etter medgått tid i henhold til Ekstern styreleder AS' gjeldende satser, per dags dato kr 600 per påbegynte halvtime (eks mva) i alminnelig kontortid for boligselskap som har valgt en ekstern styreleder.

Om kandidaten
Sivertsen har vært styreleder i Mandallsgate 2-6 siden det ekstraordinære årsmøtet som fant sted i juni 2024.

Spørsmål til kandidaten?
Som sittende styreleder deltar Sivertsen selvsagt på årsmøtet. Har du spørsmål? Kom på årsmøtet og still dem der, så vil Sivertsen svare etter beste evne.

Om Ekstern styreleder AS
Ekstern styreleder AS er et lite og hyggelig konsulentfirma som tilbyr konsulentbistand og eksterne kandidater til styrelederverv i boligselskap. Å velge en ekstern kandidat inn i styret bør ikke gå på bekostning av å kunne velge en kandidat som er opptatt av at boligselskapet skal være ryddig, forutsigbart drevet og ha et godt bomiljø.

Om å ha en ekstern styreleder i boligselskapet
En ekstern styreleder har et klart definert oppdrag. Det kan innebære en overgang for styrets medlemmer og eierne i boligselskap som er vant til å ha en styreleder som er tilgjengelig til enhver tid og som bruker ubegrenset tid på styrearbeidet. Boligselskap kan også oppleve at styret arbeider mer planmessig og strukturert og at vedlikehold, økonomi og HMS blir høyt prioritet.

Også med en ekstern styreleder skal alle henvendelser som angår boligselskapet rettes til styret, enten på vibbo eller på e-post mandallsgt2@styrerommet.no

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 19.05.25
Selskapsnummer: 5942 **Selskapsnavn:** SAMEIET MANDALLSGATE 2-6

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET MANDALLSGATE 2-6

Organisasjonsnummer: 991108394
Møtet ble avholdt 19. mai kl. 18:00, på den store takterrassen vår.

Antall stemmeberettigede som deltok: 12
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Pernille Sivertsen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av referent og protokollvitner

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst én eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Ettersom styreleder ikke er eier i sameiet, foreslås det å velge to protokollvitner blant de oppmøtte på årsmøtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Pernille Sivertsen foreslått. Som protokollvitner ble Karolina Anna Brzezina og Ola Saugstad foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Innkallingen ble sendt ut mellom 20 og 8 dager før årsmøtet. Det foreslås å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat, minus kr 332 393, dekkes med egenkapitalen.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes med egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 144 300.

Det ekstraordinære årsmøtet i 2024 valgte en ekstern styreleder og forhåndsgodkjente samtidig et månedlig honorar for oppdraget. I 2025 utgjør det forhåndsgodkjente, månedlige honoraret til ekstern styreleder kr 44 280 av det foreslåtte honoraret på kr 144 300. De resterende kr 100 020 som foreslås fordeles på de øvrige styremedlemmene.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 144 300. Kr 44 280 av beløpet ble forhåndsgodkjent av det ekstraordinære årsmøtet i 2024.

✓ Vedtatt.

7. Forslag om opprettelse av vedlikeholdsfond

§5 i sameiets gjeldende vedtekter slår fast at "Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves sammen med den månedlige betaling av fellesutgiftene" og styret foreslår med dette å begynne med slik avsetning i år. Slik sparing er anbefalt for alle boligselskap.

Hvis forslaget vedtas vil styret opprette den sparekontoen i sameiets bank som gir sameiet best mulig innskuddsrente og avkastning på sparebeløpet, per februar 2025 er det OBOS-bankens vedlikeholdsfond som har en innskuddsrente på 3,9 prosent.

Styret foreslår at sameiet sparer kr 150 000 i løpet av vedlikeholdssparingens første 12 måneder. I likhet med felleskostnadene vil sparebeløpet kreves inn etter eierbrøk. Næringsseksjonen vil betale inn ca kr 41 325 på 12 måneder eller ca kr 3 443 per måned. De 35 leilighetene vil samlet betale inn ca kr 108 675 på 12 måneder eller ca 9 056 per måned. Ca kr 9 056 fordelt på 35 leiligheter utgjør ca kr 258 per seksjon per måned.

For å sikre at oppsparte midler ikke brukes på løpende driftskostnader (som skal dekkes av løpende driftsinntekter, altså felleskostnadene som betales inn hver måned) foreslår styret at oppsparte midler fortløpende overføres til en sparekonto øremerket til vedlikeholdstiltak.

For å sikre at sparebeløpet holder tritt med prisutviklingen foreslås det å KPI-justere sparebeløpet hvert år, basert på KPI-utviklingen fra mai - mai og effektuert fra og med 1. august samme år.

Forslag til vedtak:

Sameiet Mandallsgate 2-6 oppretter et vedlikeholdsfond i form av en sparekonto med høyest mulig innskuddsrente. Sameiet skal totalt spare kr 150 000 i løpet av sparingens første 12 mnd. Sparebeløpet kreves inn etter eierbrøk sammen med øvrige felleskostnader fra og med 1. september 2025. Innkrevd sparebeløp skal overføres til vedlikeholdsfondet hver måned. Sparebeløpet KPI-justeres årlig basert på KPI-utviklingen mai-mai og effektueres fra og med 1. september samme år.

✓ **Vedtatt.**

8. Forslag om tillegg til vedtektenes § 2

Seksjoner i et sameie kan leies ut for kortere perioder. Etter eierseksjonsloven § 24 syvende ledd kan hele seksjonen korttidsutleies i inntil 90 døgn i året. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 sammenhengende døgn (som for eksempel AirBnB-utleie for en helg eller en uke). Bestemmelsen regulerer kun utleieperioder på inntil 30 døgn og utleie over 30 døgn vil derfor ikke "spise av" den øvre grensen. Dette gjelder også dersom styrets forslag til vedtak vedtas slik det foreligger. Grensen på 90 døgn kan endres i vedtektene til mellom 60 og 120 døgn. Styret foreslår at grensen settes til 60 døgn i året.

Forslag til vedtak:
Teksten "Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende." legges til som tredje avsnitt/punkt i vedtektenes § 2

✓ **Vedtatt. Vedtatt mot 3 stemmer**

9. Valg av tillitsvalgte

Vedtektene våre slår fast at sameiets styre skal ha 3-5 medlemmer og 1-2 varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. De fire styremedlemmene ble valgt for 2 år i fjor og er ikke på valg. Dagens eksterne styreleder ble valgt for 1 år i fjor, er på valg og stiller til gjenvalg for 2 år. Du finner mer informasjon om det å gjenvelge en ekstern styreleder i vedlegget, herunder forhåndsgodkjenning av honoraret.

I henhold til vedtektene skal sameiet ha en valgkomité med 1-2 medlemmer som velges av årsmøtet med alminnelig flertall og for to år. Dagens valgkomité består av Folke Gravklev som ble valgt for ett år i fjor. Gravklev stiller til gjenvalg for ett år. Eiere som ønsker å bidra til valgkomiteens arbeid kan melde sitt kandidatur når årsmøtet finner sted.

Styreleder (2025-2027) (2 år)

Følgende ble valgt:
Pernille Sivertsen

Følgende stilte til valg:
Pernille Sivertsen

Varamedlem (2025-2027) (2 år)

Følgende ble valgt:
Alexander Alemayhu
Ola Saugstad

Følgende stilte til valg:
Alexander Alemayhu

Ola Saugstad

Valgkomitémedlem (2025-2026) (1 år)

Følgende ble valgt:
Folke Gravklev

Følgende stilte til valg:
Folke Gravklev

Valgkomitémedlem (2025-2027) (2 år)

Følgende ble valgt:
Karolina Anna Brzezina

Følgende stilte til valg:
Karolina Anna Brzezina

Oslo

S-3439

Endret reguleringsplan - Grønland - Grønlandsleiret - Sykkelvei/ spesialområde/bevaring.

Vedtaksdato: 19.10.1994

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 199311098

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GRØNLANDSLEIRET

§ 1. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på planen.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
Offentlig trafikkområde (kjørevei, sykkelfelt, annet veiareal, fortau og parkering).
Friområde (område i vann, park).
Spesialområde/bevaring (fortau, kjørevei, sykkelfelt).
Spesialområde/bevaring (fiskebrygge, torg).

§ 3. Det lages plan for beplantning i forbindelse med utarbeidelse av byggeplanen. Dette skal gjøres i samarbeid med park- og idrettsvesenet. Utforming og materialvalg på fortau, parkeringslommer, kantsetting etc. skal gjøres i samarbeid med plan- og bygningsetaten og Oslo veivesen.

§ 4. Vaterlands bro med fiskebrygger, trapper, gjerder, terrasseringer og lignende elementer tillates ikke revet eller fjernet med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres av byantikvaren.
Ved utbedring og reparasjon av eksisterende konstruksjoner og andre elementer i tilknytning til Vaterland bro og fiskebryggene, har tiltakshaver ansvar for at de gamle materialene i størst mulig grad bevares i sin sammenheng.
Dernest har tiltakshaver ansvar for at bevaringsobjektenes opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til former, materialer, utførelse, farger o.a. blir opprettholdt eller styrket.
Alle søknads- eller meldepliktige arbeider inkludert skilt og reklameinnretninger skal forelegges byantikvaren til uttalelse.
Vaterlands bro og fiskebryggene skal holdes i slik stand at den ikke virker skjemmende og verneverdiene ikke settes i fare.

§ 5. Vaterlands bro eller fiskebryggene tillates ikke på- eller tilbygget.

§ 6. Tekniske anlegg som belysningsarmaturer, stolper, trafikkskilt og lignende, skal settes opp med behørig hensyn til verneverdiene og skal ikke bryte med anleggets karakter.

Oslo

S-4095

Stiklestadkvartalet Schweigaards gate 26 m.fl. Byggeområde for bolig,forretning,bevertning,bensinstasjon m.m.

Vedtaksdato: 09.06.2004
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200206834
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V141204, 199707422, 200206834

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Se Vedt.14.12.2004 – 141204.doc: Endrede reguleringsbestemmelser Mandalls gate 4 og Grønlandsleiert 13. Gnr. 230, bnr. 185 og 76.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR STIKLESTADKVARTALET – SCHWEIGAARDS GATE 26 MFL.

§ 1. Avgrensing

Det regulerte området er vist på plankartet merket IIP00242, datert 28.10.2002 og revidert 28.04.2003

§ 2. Formål

Området reguleres til:

byggeområder:
- bolig, forretning, kontor, bevertning, bensinstasjon. Felt A
- bolig, forretning, bevertning, hotell / allmennyttig formål (kultur). Felt B
- bolig, offentlig / allmennyttig formål (barnehage). Felt C(b)
- bolig, forretning, bevertning. Felt D
- bolig, forretning, kontor, bevertning. Felt C, E og F

offentlige trafikkområder:
- gate med fortau. V1
- gågate, torg. Tr1
- gågate, torg / byggeområde for hotell, forretning, bevertning / allmennyttig formål (kultur). Tr1/b

spesialområde – bevaring:
- kontor, bevertning, allmennyttig formål (kultur, håndverk). S1.
- forretning, kontor, bevertning, allmennyttig formål (lek, trim, kultur, undervisning). S2
- bolig, forretning, kontor, bevertning. S3

fellesområder:
- lek og opphold. f1, f2 og f3
- felles avkjørsel. Fa1, Fa2, Fa3

§ 3. Utomhusplan for feltene

Sammen med søknad om rammetillatelse, skal det innsendes utomhusplan for den ubebygde del av tomta samt fellesareal i målestokk 1:500. Planen skal vise atkomst, parkering, interne gangveier, arealer for lek/opphold, sykkelparkering, belysning, materialbruk, møblering, oppstillingsplass for søppelkasser, beplanting, terrengbehandling og gjerder/murer. Materialer og utførelse skal være robuste. Planen skal for oppholdsareal på tak vise tiltak mot støy fra vei og bane.
Utomhusplanen skal være godkjent av Plan- og bygningsetaten før igangsettingstillatelse gis. Utearealer på terreng og uteanlegg på tak skal være opparbeidet før det gis ferdigattest eller senest 9 måneder etter at det er gitt brukstillatelse for boligene.

Krav til uteoppholdsareal i feltene A, B, E og F; for hver boenhet skal det settes av uteoppholdsareal tilsvarende minimum 12 % av boenhetens bruksareal, T-BRA.

Følgende uteoppholdsareal i feltene A, E og F skal etableres på takterrasse over annen etasje:
Felt A: 600 m^2
Felt E: 450 m^2
Felt F: 450 m^2.
Disse arealene skal også ha utvendig atkomst til fellesområde f2 for felt E og F og til Tr 1 for felt A.

Felt C(b), C og D
For hver boenhet skal det settes av uteoppholdsareal etter følgende norm:
- minimum 23 % av boenhetens bruksareal T-BRA
- minimum 50 % av utearealet skal være på terreng.
- 50 % av areal på bakken skal være solbelyst 7. mai kl. 15.

Ubebygd del av feltet som skal benyttes til felles lek og oppholdsareal for boligene omkring, skal avskjermes og avgrenses fra offentlig areal med porter, nivåforskjeller, murer, beplanting og lignende som sammen med bebyggelsen gir området et helhetlig, kvalitetsmessig preg. Nivå ferdig opparbeidet uteareal på felt D skal ikke overstige 1,3 m over fremtidig kotehøyde ferdig torg.

§ 4. Byggeområder

4.1 Grad av utnytting

Maksimalt tillatt bruksareal, T-BRA, er angitt for det enkelte byggefelt. Bruksareal under terreng regnes ikke

med i T-BRA.

4.2 Plassering og høyder
Bebyggelsen skal oppføres i formålsgrensen mot gate og innenfor de på planen viste byggegrenser og gesimshøyder som vist på kartet.

4.3 Utforming
Bygningene skal gis en felles arkitektonisk ramme i forhold til regulerte byggevolumer, gesimshøyder, fasadeutforming, etasjehøyder, materialbruk og farger. Fasadene skal gis en horisontal underdeling.

Det kan godkjennes mindre takoppbygg som heishus, trapperom, teknisk anlegg med maksimum 1,5 m over tillatt gesimshøyde. Heissjakt kan ligge inntil liv yttervegg, dersom dette er innarbeidet som del av det arkitektoniske formspråket. Balkonger/karnapper kan utkrages inntil 1,0 m ut over formåls/byggegrense fra 2. etasje mot Schweigaards gate, Platous gate og Tøyenbekken; og inntil 1,4 m mot offentlige gater, fellesområder og gårdsrom. Før det gis byggetillatelse for balkonger ut over offentlig gategrunn, skal det innhentes uttalelse fra Samferdselsetaten.

Bygningene på felt E og F skal utformes med respekt til det fredete trelastlageret, og slik at de ikke dominerer trelastlagerets volum sett fra Schweigaards gate.

4.4 Leiligheter og leilighetsfordeling
Leiligheter tillates ikke plassert som ensidig belyste nord- og nordøst vendte leiligheter.
Leiligheter mot Schweigaards gate må være tosidig belyste gjennomgående leiligheter.
Leiligheter fordeles innenfor feltene slik som fastsatt under § 5.

4.5 Lokalisering av forretning og bevertning
Forretning og bevertning tillates kun lokalisert i 1. etasje mot gate der ikke annet er spesielt nevnt.

4.6 Parkering
Parkering og sykkelparkeringsplasser skal etableres etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo. For private garasjeanlegg under offentlig grunn skal det ikke gis rammetillatelse før Oslo kommune er sikre ansvarsfrihet når det gjelder skader og vedlikehold. Parkering for boliger skal etableres i parkeringsanlegg under terreng. Gjeste- og handikapparkering kan tillates på bakkeplan innenfor feltene. Nødvendig parkering ut over 330 plasser kan sikres på annen grunn før det gis rammetillatelse.

4.7 Avkjørsel
Eiendommene skal ha avkjørsel som vist med piler på plankartet. Varelevering skal skje fra gate.

§ 5. De enkelte byggeformål (feltene)

5.1 Felt A. Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning, bensinstasjon
Boliger tillates kun lokalisert fra fjerde etasje. Bevertning kan lokaliseres også i 2. etasje.
Det skal settes av areal for vaskehall og selvvaskeplass. Tank for drivstoff kan nedgraves utenfor byggegrense. Før det gis tillatelse til tiltak under regulert offentlig trafikkområde, skal kommunen være sikret ansvarsfrihet når det gjelder skader og vedlikehold. Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 11 700 m^2.

5.2 Felt B. Byggeområde for bolig, forretning, bevertning, hotell, allmennyttig formål (kultur)
Boliger tillates kun lokalisert fra 2. etasje. Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 4 200 m^2.

5.3 Felt C. Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning
Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 10 000 m^2.

5.4 Felt C(b). Byggeområde for bolig, offentlig bygning / allmennyttig formål (barnehage)
Barnehage tillates kun lokalisert i 1. og 2. etasje. Det tillates et barnehageareal på maksimum 400 m^2 T-BRA. Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 2 000 m^2.

5.5 Felt D. Byggeområde for bolig, forretning, bevertning
Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 20 700 m^2.

5.6 Felt E, F. Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning
Kontor tillates kun lokalisert fra 2. til 4. etasje. Boliger tillates kun lokalisert fra 3.etasje mot Schweigaards

gate. Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 7 800 m^2 i felt E.
Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 9 400 m^2 i felt F.

5.7 Leilighetsfordeling i felter
Felt A, B, E og F
Leilighetsfordelingen skal være maksimum 70 % 2-roms leiligheter, minst 22 % 3-roms og minst 8 % 4-roms eller større, av de totale antall leiligheter i hvert felt.
For feltene A, B, E og F tillates inntil 7 % 1-roms leiligheter på bekostningen av 2-roms andelen under forutsetning av at 1-roms leiligheten har et minimums bruksareal på 28 m^2 T- BRA og at fasadelengden er minst lik dybden av leiligheten.

For feltene E og F kan det tillates ytterligere 13 % 1-roms leiligheter på bekostning av 2-roms andelen, og med samme krav til størrelse og fasadelengde som i foregående ledd. Dersom det etableres fellesareal som direkte betjener disse leilighetene og dermed øker bokvaliteten, kan bruksarealet reduseres ned til 24 m^2 under forutsetning av at reduksjonen kompenseres tilsvarende i fellesarealet.

Felt C(b), C og D
Leilighetsfordelingen skal være maksimum 30 % 2-roms leiligheter, minst 52 % 3-roms og minst 18 % 4-roms eller større av det totale antall leiligheter i hvert felt.
Det kan tillates inntil 3 % 1-roms leiligheter på bekostning av 2-roms andelen under forutsetning av at leiligheten har et minimums bruksareal på 28 m^2 T- BRA og at fasadelengden er minst lik dybden av leiligheten.

§ 6. Spesialområder – bevaring
6.1 Generelt
Forretning, kontor og bevertning tillates kun lokalisert i 1. og 2. etasje mot Grønlandsleiret. Varelevering skal skje fra gate.

Bygningene tillates bare ombygd under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret, føres tilbake til opprinnelig utseende, eller gis en annen utforming tilpasset det bevaringsverdige miljøet med hensyn til bygningsvolum, form, materialbruk og utseende.

§ 7. Offentlig trafikkområde
7.1 Generelt
Området skal være fremkommelig for service- og utrykningskjøretøyer, samt taxi for transport av hotellgjester. Gate med fortau skal opparbeides med en helhetlig utforming og med en parkmessig kvalitet.

7.2 Gågate, torg. Tr1
Plassen øst for Tøyenbekken 34 skal opparbeides etter en plan som viser:
- beplantning og vegetasjon
- terrengbehandling og belegning
- møblering, belysning og andre tekniske installasjoner

7.3 Gågate, torg, byggeområde for hotell, forretning, bevertning, allmennyttig formål (kultur) Tr1/b
For private anlegg under offentlig grunn skal det ikke gis rammetillatelse før det foreligger tinglyst erklæring godkjent av Oslo kommune som sikrer kommunen ansvarsfrihet vedrørende skader og vedlikehold.

§ 8. Fellesområder
8.1 Fellesområde - lek og opphold. f1
Felles lek og oppholdsareal for boligene omkring skal avskjermes og avgrenses fra offentligheten med porter, nivåforskjeller, murer, beplanting og lignende som bidrar til å gi fellesområdet helhet og kvalitet. Fellesområdet skal benyttes til lek, opphold og uteareal for barnehagen. Fellesområdet skal være felles for del av gnr. 230 bnr. 83, 187, 190 og 429 (merket bygg I, II, III og felt C(b) på plankartet). Del av fellesområdet som merket på plankartet skal være for barnehagen i åpningstiden. Nøyaktig plassering av barnehagens uteareal skal bestemmes i utomhusplan, jf. § 3 og ved rammetillatelse.

8.2 Fellesområde - lek og opphold. f2 Nord for Trelastlageret.
Fellesområdet skal være felles for felt D, E , F og S2. Virksomheten i felt S2 kan gis rett til å benytte fellesområde f2 dersom bruken er forenlig med lek og opphold.

8.3 Fellesområde - lek og opphold. f3.
Fellesområde for lek og opphold skal være felles for eiendommene gnr. 230 bnr. 82, 83, 86, 89, 190, 258, 259, 260, 262 og 263.

8.4 Fellesområde – felles avkjørsel. Fa1, Fa2, Fa3.
Arealet skal benyttes som kjøreatkomst til p-kjeller og være felles for eiendommer innenfor planområdet.

§ 9. Rekkefølgebestemmelser
9.1Bilvaskehall – torg
Rammetillatelse for nybygg i felt A vil bli gitt etter at torgområdet er stilt til disposisjon for opparbeidelse av torg, og bilvaskinstallasjon på fremtidig torg er fjernet.

9.2 Opparbeidelse av gågate og torg
Planen for gågate og torg skal foreligge til godkjenning før rammetillatelse gis for bygninger som ligger inntil gågate og torg.

9.3 Opparbeidelse av trafikkområder
Trafikkområdene skal være opparbeidet før det gis ferdigattest eller senest 9 måneder etter at det er gitt brukstillatelse for tilstøtende boliganlegg som avgrenser trafikkområdene.

§ 10. Tilknytning til fjernvarme
Planområdet ligger innenfor område hvor Oslo Energi har konsesjon for fjernvarme. I forbindelse med søknad om rammetillatelse vurderer bygningsmyndigheten om tilknytningsplikt skal gjelde.

Oslo

V141204

Mindre vesentlig endring for Mandalls gate 4 / Grønlandsleiret 13 gnr.230 bnr.185 slik at det kan bygges en bakbygning.

Vedtaksdato: 14.12.2004
Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten
Vedtaksdokumenter: 200409352
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-4095, 200409352

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

ENDREDE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR S-4095.
Gjelder for Mandalls gate 4 og Grønlandsleiret 13.

Foreslåtte tilføyelser er vist med ***uthevet kursiv***.
Foreslåtte opphevelser står som ~~gjennomstreking~~.

§ 1. Avgrensing
Det regulerte området er vist på plankartet merket PSK-200409352, datert 01.12.2004.

§ 2. Formål
Området reguleres til:
byggeområder: - bolig, forretning, kontor, bevertning, bensinstasjon. Felt A
- bolig, forretning, bevertning, hotell / allmennyttig formål (kultur). Felt B
- bolig, offentlig / allmennyttig formål (barnehage). Felt C(b)
- bolig, forretning, bevertning. Felt D
- bolig, forretning, kontor, bevertning. Felt C, E og F

offentlige trafikkområder: - gate med fortau. V1
- gågate, torg. Tr1
- gågate, torg / byggeområde for hotell, forretning, bevertning / allmennyttig formål (kultur). Tr1/b

spesialområde – bevaring: - kontor, bevertning, allmennyttig formål (kultur, håndverk). S1.
- forretning, kontor, bevertning, allmennyttig formål (lek, trim, kultur, undervisning). S2
- bolig, forretning, kontor, bevertning. S3

fellesområder: - lek og opphold. f1, f2 og f3
- felles avkjørsel. Fa1, Fa2, Fa3

§ 3. Utomhusplan for feltene
Sammen med søknad om rammetillatelse, skal det innsendes utomhusplan for den ubebygde del av tomta samt fellesareal i målestokk 1:500. Planen skal vise atkomst, parkering, interne gangveier, arealer for lek/opphold, sykkelparkering, belysning, materialbruk, møblering, oppstillingsplass for søppelkasser, beplanting, terrengbehandling og gjerder/murer. Materialer og utførelse skal være robuste. Planen skal for oppholdsareal på tak vise tiltak mot støy fra vei og bane.
Utomhusplanen skal være godkjent av Plan- og bygningsetaten før igangsettingstillatelse gis. Utearealer på terreng og uteanlegg på tak skal være opparbeidet før det gis ferdigattest eller senest 9 måneder etter at det er gitt brukstillatelse for boligene.

Krav til uteoppholdsareal i feltene A, B, E og F; for hver boenhet skal det settes av uteoppholdsareal tilsvarende minimum 12 % av boenhetens bruksareal, T-BRA.

Følgende uteoppholdsareal i feltene A, E og F skal etableres på takterrasse over annen etasje:
Felt A: 600 m^2
Felt E: 450 m^2
Felt F: 450 m^2.
Disse arealene skal også ha utvendig atkomst til fellesområde f2 for felt E og F og til Tr 1 for felt A.

Felt C(b), C og D
For hver boenhet skal det settes av uteoppholdsareal etter følgende norm:
- minimum 23 % av boenhetens bruksareal T-BRA
- minimum 50 % av utearealet skal være på terreng
- 50 % av areal på bakken skal være solbelyst 7. mai kl. 15.

Ubebygd del av feltet som skal benyttes til felles lek og oppholdsareal for boligene omkring, skal avskjermes og avgrenses fra offentlig areal med porter, nivåforskjeller, murer, beplanting og lignende som sammen med bebyggelsen gir området et helhetlig, kvalitetsmessig preg. Nivå ferdig opparbeidet uteareal på felt D skal ikke overstige 1,3 m over fremtidig kotehøyde ferdig torg.

§ 4. Byggeområder
4.1 Grad av utnytting

Maksimalt tillatt bruksareal, T-BRA, er angitt for det enkelte byggefelt. Bruksareal under terreng regnes ikke med i T-BRA.

4.2 Plassering og høyder
Bebyggelsen skal oppføres i formålsgrensen mot gate og innenfor de på planen viste byggegrenser og gesimshøyder som vist på kartet.

4.3 Utforming
Bygningene skal gis en felles arkitektonisk ramme i forhold til regulerte byggevolumer, gesimshøyder, fasadeutforming, etasjehøyder, materialbruk og farger. Fasadene skal gis en horisontal underdeling.

Det kan godkjennes mindre takoppbygg som heishus, trapperom teknisk anlegg med maksimum 1,5 m over tillatt gesimshøyde. Heissjakt kan ligge inntil liv yttervegg, dersom dette er innarbeidet som del av det arkitektoniske formspråket. Balkonger/karnapper kan utkrages inntil 1,0 m ut over formåls/byggegrense fra 2. etasje mot Schweigaards gate, Platous gate og Tøyenbekken; og inntil 1,4 m mot offentlige gater, fellesområder og gårdsrom. Før det gis byggetillatelse for balkonger ut over offentlig gategrunn, skal det innhentes uttalelse fra Samferdselsetaten.

Bygningene på felt E og F skal utformes med respekt til det fredete trelastlageret, og slik at de ikke dominerer trelastlagerets volum sett fra Schweigaards gate.

4.4 Leiligheter og leilighetsfordeling
Leiligheter tillates ikke plassert som ensidig belyste nord- og nordøst vendte leiligheter.
Leiligheter mot Schweigaards gate må være tosidig belyste gjennomgående leiligheter.
Leiligheter fordeles innenfor feltene slik som fastsatt under § 5.

4.5 Lokalisering av forretning og bevertning
Forretning og bevertning tillates kun lokalisert i 1. etasje mot gate der ikke annet er spesielt nevnt.

4.6 Parkering
Parkering og sykkelparkeringsplasser skal etableres etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo. For private garasjeanlegg under offentlig grunn skal det ikke gis rammetillatelse før Oslo kommune er sikre ansvarsfrihet når det gjelder skader og vedlikehold. Parkering for boliger skal etableres i parkeringsanlegg under terreng. Gjeste- og handikapparkering kan tillates på bakkeplan innenfor feltene. Nødvendig parkering ut over 330 plasser kan sikres på annen grunn før det gis rammetillatelse.

4.7 Avkjørsel
Eiendommene skal ha avkjørsel som vist med piler på plankartet. Varelevering skal skje fra gate.

§ 5. De enkelte byggeformål (feltene)

5.1 Felt A. Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning, bensinstasjon
Boliger tillates kun lokalisert fra fjerde etasje. Bevertning kan lokaliseres også i 2. etasje.
Det skal settes av areal for vaskehall og selvvaskeplass. Tank for drivstoff kan nedgraves utenfor byggegrense. Før det gis tillatelse til tiltak under regulert offentlig trafikkområde, skal kommunen være sikret ansvarsfrihet når det gjelder skader og vedlikehold. Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 11 700 m^2.

5.2 Felt B. Byggeområde for bolig, forretning, bevertning, hotell, allmennyttig formål (kultur)
Boliger tillates kun lokalisert fra 2. etasje. Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 4 200 m^2.

5.3 Felt C. Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning
~~Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 10 000 m^2.~~
Utnyttelsen for G.nr 230 b.nr 76 og 185 samt område S3 skal ikke medregnes i T-BRA for felt C.
For bakbygningen tillates svalganger kun i annenhver etasje og må ligge innenfor byggegrensen mot bakgård. For de øvrige bygningskroppene kan svalganger legges utenfor byggegrensen mot bakgården, og kun en utvendig trapp.
Det tillates to gangbroer mellom for- og bakbygning i 4.etasje eller høyere.
Det tillates gangbro mellom bygningskroppene mot Mandalls gate fra og med 3. etasje.

5.4 Felt C(b). Byggeområde for bolig, offentlig bygning / allmennyttig formål (barnehage)
Barnehage tillates kun lokalisert i 1. og 2. etasje. Det tillates et barnehageareal på maksimum 400 m^2 T-

BRA. Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 2 000 m^2.

5.5 Felt D. Byggeområde for bolig, forretning, bevertning
Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 20 700 m^2.

5.6 Felt E, F. Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning
Kontor tillates kun lokalisert fra 2. til 4. etasje. Boliger tillates kun lokalisert fra 3.etasje mot Schweigaards gate. Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 7 800 m^2 i felt E.
Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 9 400 m^2 i felt F.

5.7 Leilighetsfordeling i felter
Felt A, B, E og F
Leilighetsfordelingen skal være maksimum 70 % 2-roms leiligheter, minst 22 % 3-roms og minst 8 % 4-roms eller større, av de totale antall leiligheter i hvert felt.
For feltene A, B, E og F tillates inntil 7 % 1-roms leiligheter på bekostningen av 2-roms andelen under forutsetning av at 1-roms leiligheten har et minimums bruksareal på 28 m^2 T- BRA og at fasadelengden er minst lik dybden av leiligheten.

For feltene E og F kan det tillates ytterligere 13 % 1-roms leiligheter på bekostning av 2-roms andelen, og med samme krav til størrelse og fasadelengde som i foregående ledd. Dersom det etableres fellesareal som direkte betjener disse leilighetene og dermed øker bokvaliteten, kan bruksarealet reduseres ned til 24 m^2 under forutsetning av at reduksjonen kompenseres tilsvarende i fellesarealet.

Felt C(b), C og D
Leilighetsfordelingen skal være maksimum 30 % 2-roms leiligheter, minst 52 % 3-roms og minst 18 % 4-roms eller større av det totale antall leiligheter i hvert felt.
Det kan tillates inntil 3 % 1-roms leiligheter på bekostning av 2-roms andelen under forutsetning av at leiligheten har et minimums bruksareal på 28 m^2 T- BRA og at fasadelengden er minst lik dybden av leiligheten.

§ 6. Spesialområder - bevaring

6.1 Generelt
Forretning, kontor og bevertning tillates kun lokalisert i 1. og 2. etasje mot Grønlandsleiret. Varelevering skal skje fra gate.

Bygningene tillates bare ombygd under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret, føres tilbake til opprinnelig utseende, eller gis en annen utforming tilpasset det bevaringsverdige miljøet med hensyn til bygningsvolum, form, materialbruk og utseende.

§ 7. Offentlig trafikkområde

7.1 Generelt
Området skal være fremkommelig for service- og utrykningskjøretøyer, samt taxi for transport av hotellgjester. Gate med fortau skal opparbeides med en helhetlig utforming og med en parkmessig kvalitet.

7.2 Gågate, torg. Tr1
Plassen øst for Tøyenbekken 34 skal opparbeides etter en plan som viser:
- beplantning og vegetasjon
- terrengbehandling og belegning
- møblering, belysning og andre tekniske installasjoner

7.3 Gågate, torg, byggeområde for hotell, forretning, bevertning, allmennyttig formål (kultur) Tr1/b
For private anlegg under offentlig grunn skal det ikke gis rammetillatelse før det foreligger tinglyst erklæring godkjent av Oslo kommune som sikrer kommunen ansvarsfrihet vedrørende skader og vedlikehold.

§ 8. Fellesområder

8.1 Fellesområde - lek og opphold. f1
Felles lek og oppholdsareal for boligene omkring skal avskjermes og avgrenses fra offentligheten med porter, nivåforskjeller, murer, beplanting og lignende som bidrar til å gi fellesområdet helhet og kvalitet. Fellesområdet skal benyttes til lek, opphold og uteareal for barnehagen. Fellesområdet skal være felles for del av gnr. 230 bnr. 83, 187, 190 og 429 (merket bygg I, II, III og felt C(b) på plankartet). Del av

fellesområdet som merket på plankartet skal være for barnehagen i åpningstiden. Nøyaktig plassering av barnehagens uteareal skal bestemmes i utomhusplan, jf. § 3 og ved rammetillatelse.

8.2 Fellesområde - lek og opphold. f2 Nord for Trelastlageret.
Fellesområdet skal være felles for felt D, E , F og S2. Virksomheten i felt S2 kan gis rett til å benytte fellesområde f2 dersom bruken er forenlig med lek og opphold.

8.3 Fellesområde - lek og opphold. f3.
Fellesområde for lek og opphold skal være felles for eiendommene gnr. 230 bnr. 82, 83, 86, 89, 190, 258, 259, 260, 262 og 263.

8.4 Fellesområde – felles avkjørsel. Fa1, Fa2, Fa3.
Arealet skal benyttes som kjøreatkomst til p-kjeller og være felles for eiendommer innenfor planområdet.

§ 9. Rekkefølgebestemmelser

9.1 Bilvaskehall – torg
Rammetillatelse for nybygg i felt A vil bli gitt etter at torgområdet er stilt til disposisjon for opparbeidelse av torg, og bilvaskinstallasjon på fremtidig torg er fjernet.

9.2 Opparbeidelse av gågate og torg
Planen for gågate og torg skal foreligge til godkjenning før rammetillatelse gis for bygninger som ligger inntil gågate og torg.

9.3 Opparbeidelse av trafikkområder
Trafikkområdene skal være opparbeidet før det gis ferdigattest eller senest 9 måneder etter at det er gitt brukstillatelse for tilstøtende boliganlegg som avgrenser trafikkområdene.

§ 10. Tilknytning til fjernvarme

Planområdet ligger innenfor område hvor Oslo Energi har konsesjon for fjernvarme. I forbindelse med søknad om rammetillatelse vurderer bygningsmyndigheten om tilknytningsplikt skal gjelde.

Nabolagsprofil

Mandalls gate 2D - Nabolaget Grønlands torg/Grønlands park - vurdert av 487 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Offentlig transport

Tøyengata Linje 37	1 min 0.1 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	3 min 0.3 km
Oslo S/Bussterminal T-bane, buss, flytog, tog, trikk	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

Skoler

Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	9 min 0.7 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	9 min 0.7 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 319 elever, 22 klasser	11 min 0.9 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	17 min 1.4 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	18 min 1.5 km
Hersleb videregående skole	11 min
Heltberg gymnas 160 elever, 7 klasser	14 min 1.1 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 67/100

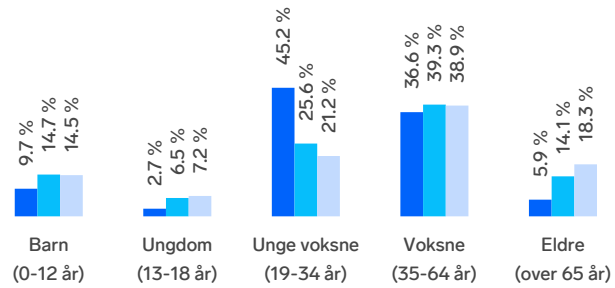
Naboskapet

Høflige 56/100

Kvalitet på skolene

Bra 56/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Papaya Kanvas-barnehage (0-5 år) 32 barn	2 min 0.2 km
Mosaikk Urtehagen barnehager (3-5 år) 61 barn	4 min 0.3 km
Grønland Torg barnehage (0-5 år) 62 barn	4 min 0.3 km

Dagligvare

Kiwi Grønland Basar	1 min
Nordbygata dagligvare	2 min

FINN

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

Primære transportmidler

1. Gående
2. Tog/t-bane
3. Buss

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

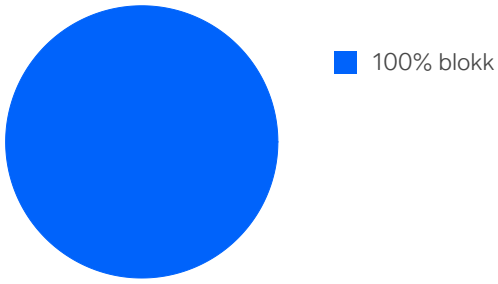
Matvareutvalg
Stort mangfold 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Sport

Jensens Have ballbinge Ballspill	3 min 0.2 km
Urtehagen balløkke Ballspill	5 min 0.4 km
Fresh Fitness Grønland	2 min
Grip Gym	3 min

Boligmasse



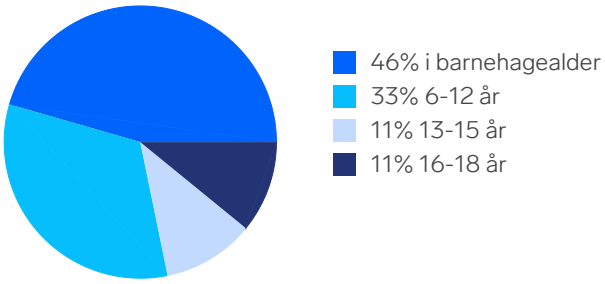
«Det er et veldig fint område, sentralt. Nært til marka og mange fasiliteter. Du vil aldri føle deg alene på Grønland. Mange mennesker døgnet rundt ute. Det er masse liv her ihvertfall.»

Sitat fra en lokalkjent

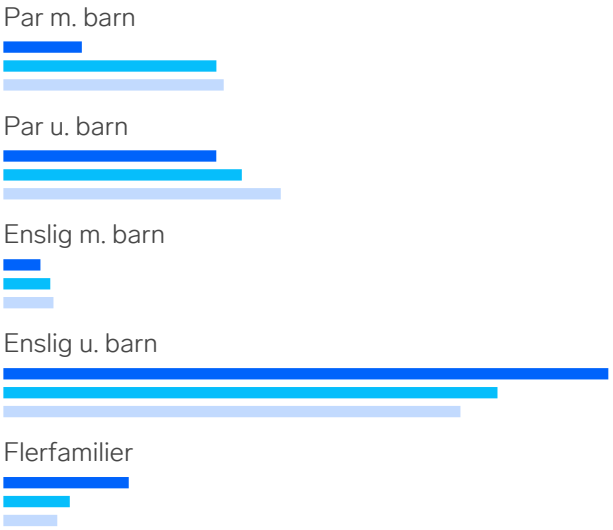
Varer/Tjenester

Grønland Basar	1 min
Vitusapotek Grønland Basar	1 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



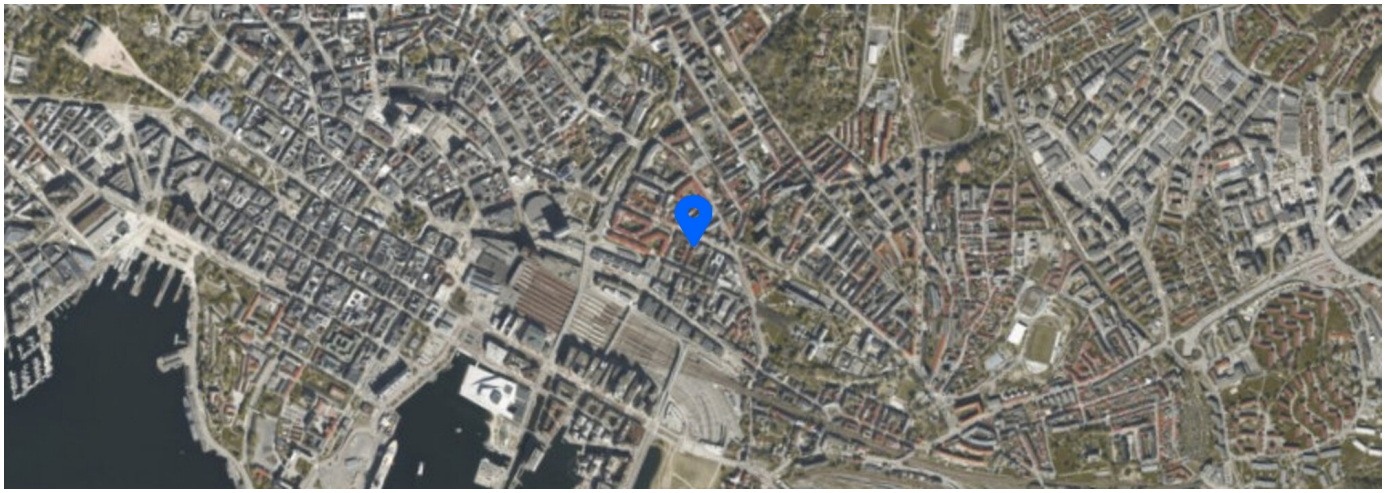
Familiesammensetning

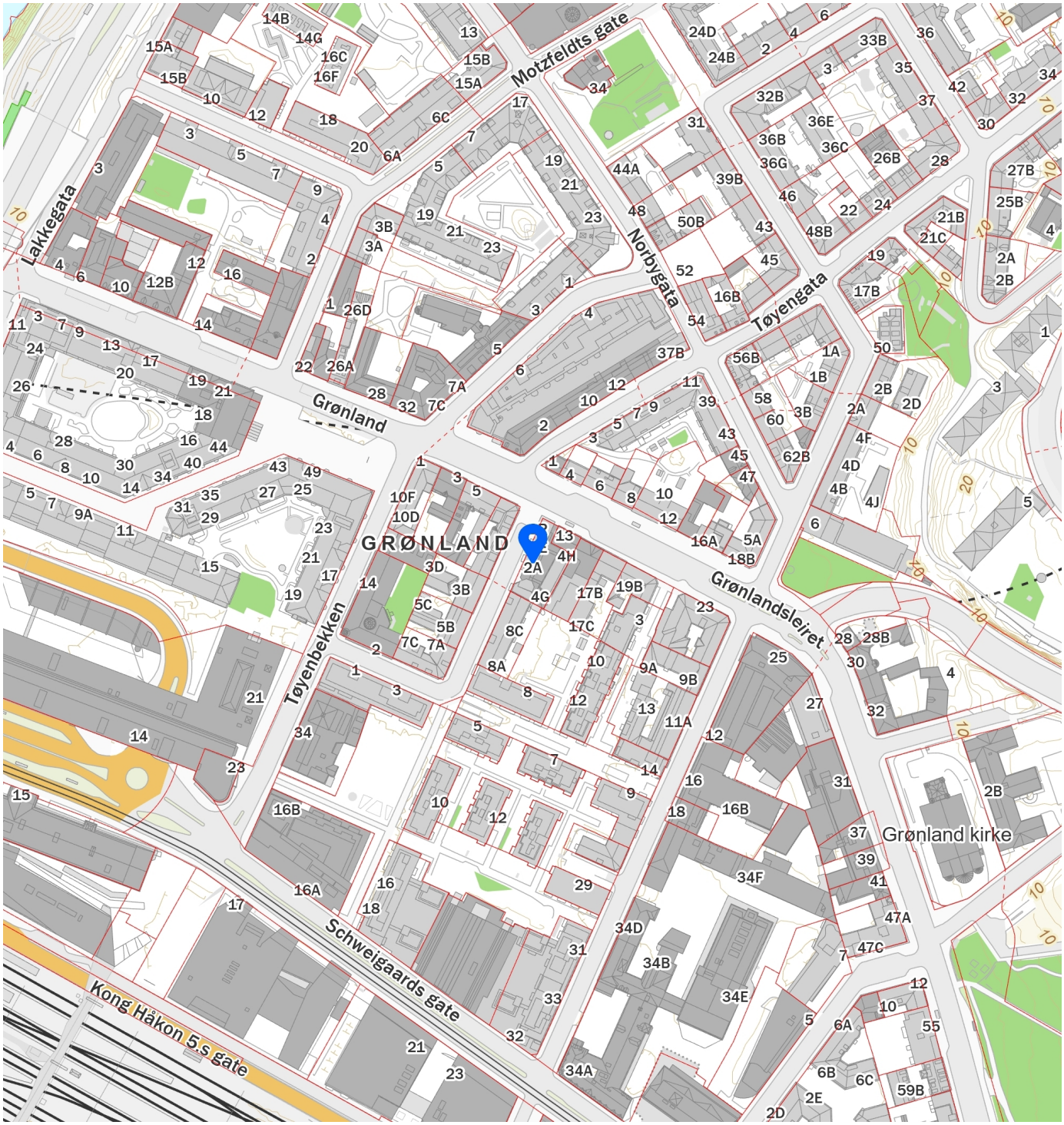


Sivilstand

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

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





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