VEDTEKTER FOR QUADRATUREN EIERSEKSJONSSAMEIE

Fastsatt ved sameiermøte16.04.2007
i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr 31

§ 2, 4, 9, 10 og 11 endret på ordinært sameiermøte 23.03.2009
§ 4 endret på ordinært sameiermøte 22.04.2013
§ 7 endret på ordinært sameiermøte 26.04.2016
§ 8 endret på ordinært årsmøte 26.04.2018
§ 3, 4 og 9 endret på ordinært årsmøte 23.04.2020
§ 7 endret på ordinært årsmøte 18.04.2024
§ 7 endret på ordinært årsmøte 23.04.2025

§ 1. EIENDOMMEN - FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 207 bnr 39 i Oslo kommune med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av totalt 211 boligseksjoner og 6 næringsseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet. Bruksenheten består av en hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er). Tilleggsdelene består av arealer som i den tinglyste seksjoneringsbegjæringen er definert som tilleggsdeler til bruksenheten.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal. Ved fastsettelsen av sameierbrøken legges til grunn kun arealet knyttet til bruksenhetens hoveddel.

Sameiet er et kombinasjonsbygg, og verken sameiermøte eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i sameiets næringsseksjoner.

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven §25.

I forbindelse med eierskifte etter utleie skal det straks gis skriftlig melding til styret med opplysning om ny eiers eller leietakers navn.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette

gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et

selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik

tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

§ 4. RETT TIL BRUK

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

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

For næringsseksjonene gjelder som hovedregel alminnelige åpningstider i hh. til offentlige normer godkjent av Oslo kommune. Siden det i de fleste næringsseksjonene foregår service- eller serveringsvirksomhet vil det forekomme virksomhet på kveldstid i helger og på helligdager.

Borggården fungerer som et åpent torg for adkomst til næringslokaler, servering o.s.v. og som passasje for alminnelig ferdsel mellom Prinsens gate og Tollbugata. Passasjen skal stenges for natten, etter endt stengetid for næringsseksjonene, kl 22.00.

Sameiet har MC/Scooter parkering til beboere i eget område i bakgården. Boligseksjonene disponerer 7 p-plasser. Styret forvalter utdeling av p-plasser til beboere hvert år etter *første mann til mølla* prinsippet. P-plasser til boligseksjonene er reservert beboere. Gjester til boligseksjoner må benytte seg av vanlig gateparkering for MC/Scooter.
Næringseskjonene disponerer 3 p-plasser.

Takterrassene skal kun benyttes av boligseksjonene, etter at utbyggingen er fullført

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

Bestemmelsen om korttidsutleie:

4.1. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.» *Grensen på 90 dager kan fravikes i vedtektene med 2/3 flertall. Antall døgn kan settes i et spenn mellom 60 og 120 døgn.*

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i § 4. ledd 1. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.

§ 5. ORDENSREGLER FOR BOLIGSEKSJONENE OG DRIFTSAVTALE FOR NÆRINGSSEKSJONENE

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for boligseksjonene. Styret kan inngå driftsavtaler med næringsseksjonene som regulerer bruk av lokalene i henholdt til vedtektenes § 4 og de til en hver tid gjeldende kommunale bestemmelser for næringsvirksomhet.

Selv om det fastsettes forbud mot dyrehold, skal dispensasjon likevel gis hvis gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger etc, skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet.

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 sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse.

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

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Næringsseksjonene skal i tilknytning til sine seksjoner ha rett til å sette opp faste skilt og andre profileringsanordninger innfor rammen av hva som godkjennes av offentlige myndigheter. Ved bruk av lysskilt skal det tas tilbørlig hensyn til beboerne slik at disse ikke blir unødig sjenert. For et hvert reklame- og profileringstiltak i tilknytning til bygget skal gjelde at bygget skal fremstå med et pent helhetlig ytre.

§ 7. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Felleskostnader hvor enten bolig- eller næringsseksjonene helt klart har større nytte enn den andre, skal fordeles etter en nærmere avtalt brøk.

Næringsseksjonene skal ikke belastes kostnader som utelukkende er forbundet til boligseksjonene og omvendt.
Næringsseksjonene skal så langt det lar seg gjøre ha egne avtaler og abonnement for tjenester og selv besørge vedlikehold som utelukkende er relatert til egen seksjon og virksomhet.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

I forbindelse med årsregnskapet skal det settes opp en oversikt som klart viser fordelingen av inntekter og kostnader mellom bolig- og næringsseksjonene.

Ved benyttelse av sameiets forsikring vil det påløpe en egenandel på kr 50 000 som dekkes i sin helhet av seksjonseier skaden gjelder. Ansvaret til sameiets forsikring begrenses til elektrisk anlegg til og med seksjonens sikringsboks, vannstoppekran i seksjonseiers leilighet, og fjernvarmerør og radiator knyttet til fjernvarmeanlegg, dog dekkes ikke som følge av uaktsomhet eller selvpåført skade (for eks. sitte på radiator, uautoriserte tilkoblinger m.m.).

Sameiets forsikring dekker eventuelle skader som måtte oppstå ved forsikringsobjektet. Dersom skader skyldes uaktsomhet eller selvpåført skade av seksjonseier (f.eks sitte på radiator, skader som følge av ikke lukkede dører, vinduer, takvinduer, overvanning av blomster, husdyrskader, lekkasjer, fra brune- og hvitevarer, akvarium, uautoriserte tilkoblinger mm) vil sameiets til enhver tid gjeldene egenandel bli krevet dekket av seksjonseier. Det samme gjelder eventuell forkortning i erstatningssum pga. ovennevnte årsaker, samt eventuelt manglende vedlikehold.

§ 8. VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Det samme gjelder for fellesareal der en seksjonseier er gitt midlertidig enerett til bruk.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de 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.

Vedlikehold av felles takterrasser og andre fellesarealer som utelukkende relaterer seg til boligdelen er boligseksjonenes ansvar.

Den enkelte seksjonseier skal holde seksjonen, og andre rom og annet areal som hører seksjonen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører, skyvedører og vinduer innvendig, rense de utvendige vinduskarmenes vannrenner, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar i seksjonen (for eks. Kjøkken- og baderomskap, trafoer, spotlights, med mer.), utstyr inklusive vannklosett og vasker, trapper og gelendre, og innvendige flater. Våtrom må vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftninger av slikt som blandebatterier, rør under kjøkkenbenk og vask på bad, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, radiatorer, apparater, tapet, parkett, gulvbelegg, vegg, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, samt alle sylindre, åpne- /lukkemekanismer og håndtak i verandadører, ytterdører, vinduer og takvinduer.

Seksjonseieren har også ansvaret for åpning og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseieren skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong, japanskhage, privatterrasse og lignende, og vedlikeholde eller evt. skifte dekket på disse.

Quadraturen Eierseksjonssameie Seksjonseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

Seksjonseieren skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær, også på veranda- og utgangsdør og tilhørende karmer.

Ny eier av seksjon har plikt til å bekoste og utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i seksjonen, selv om det skulle vært utført av den forrige seksjonseieren.

Utskiftningen av overflater i de «nye» deler av 2006/2007 mot fellesarealer, skal skiftes ut i identiske utførelse. De opprinnelige overflater av 1914-+1920 skal ivaretas/opprettholdes i tråd med byantikvariske retningslinjer for værende gårder. Offentlige og eller andre instanser.

§ 9. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en sameier eller dennes gjester eller leieboere bryter sameiets vedtekter eller husordensregler kan sameiet fakturere vedkommende sameier for et beløp som tilsvarer den kostnad sameiet ville blitt belastet av vaktmester, håndverker eller serviceleverandør for å avverge, avhjelpe, begrense eller utbedre skader eller ulemper som oppstår som følge av bruddet på vedtektene eller husordensreglene.

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene tvangsfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonsloven § 27.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

§ 10. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 4 styremedlemmer, evt. med varamedlemmer.

Næringsseksjonene skal hvis de ikke har et medlem i styret utpeke en kontaktperson som representer dem i felles anliggender.

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 sameiermøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

§ 11. SAMEIERMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:
· styrets årsberetning

· styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning · valg av styremedlemmer.

I sameiermøtet har eierne av boligseksjoner stemmerett med én stemme for hver boligseksjon de eier. Eierne av næringsseksjonene har stemmerett med et antall stemmer omregnet etter bruksenhetens areal i forhold til boligseksjonene.

Næringsseksjonene nr. 1 – 6 har totalt 101 stemmer og boligseksjonene har totalt 211 stemmer, til sammen 312 stemmer. Det forholdsmessige stemmetall mellom næringsseksjoner og boligseksjoner baserer seg på det areal som inngår i hhv. boligseksjonene og næringsseksjonene. Liste over stemmetall vedlegges vedtektene.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har

rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 12. FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

§ 13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som representere sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 14. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 15. KAMERA/VIDEOOVERVÅKING AV FELLESAREALER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall gi styret fullmakt til å installere og foreta kamera/videoovervåking av sameiets fellesarealer.

Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.

Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.

§ 16.GENERELLE PLIKTER

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

VEDTEKTER FOR QUADRATUREN EIERSEKSJONSSAMEIE

Fastsatt ved sameiermøte16.04.2007
i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr 31

§ 2, 4, 9, 10 og 11 endret på ordinært sameiermøte 23.03.2009 § 4 endret på ordinært sameiermøte 22.04.2013
§ 7 endret på ordinært sameiermøte 26.04.2016
§ 8 endret på ordinært årsmøte 26.04.2018
§ 3, 4 og 9 endret på ordinært årsmøte 23.04.2020
§ 7 endret på ordinært årsmøte 18.04.2024
§ 7 endret på ordinært årsmøte 23.04.2025
§ 4 og 7 endret på ordinært årsmøte 30.04.2026

§ 1. EIENDOMMEN - FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 207 bnr 39 i Oslo kommune med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av totalt 211 boligseksjoner og 6 næringsseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet. Bruksenheten består av en hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er). Tilleggsdelene består av arealer som i den tinglyste seksjoneringsbegjæringen er definert som tilleggsdeler til bruksenheten.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal. Ved fastsettelsen av sameierbrøken legges til grunn kun arealet knyttet til bruksenhetens hoveddel.

Sameiet er et kombinasjonsbygg, og verken sameiermøte eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i sameiets næringsseksjoner.

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven §25.

I forbindelse med eierskifte etter utleie skal det straks gis skriftlig melding til styret med opplysning om ny eiers eller leietakers navn.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette

gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et

selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik

tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

§ 4. RETT TIL BRUK

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

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

For næringsseksjonene gjelder som hovedregel alminnelige åpningstider i hh. til offentlige normer godkjent av Oslo kommune. Siden det i de fleste næringsseksjonene foregår service- eller serveringsvirksomhet vil det forekomme virksomhet på kveldstid i helger og på helligdager.

Borggården fungerer som et åpent torg for adkomst til næringslokaler, servering o.s.v. og som passasje for alminnelig ferdsel mellom Prinsens gate og Tollbugata. Passasjen skal stenges for natten, etter endt stengetid for næringsseksjonene, kl 22.00.

Sameiet har MC/Scooter parkering til beboere i eget område i bakgården. Boligseksjonene disponerer 7 p-plasser. Styret forvalter utdeling av p-plasser til beboere hvert år etter *første mann til mølla* prinsippet. P-plasser til boligseksjonene er reservert beboere. Gjester til boligseksjoner må benytte seg av vanlig gateparkering for MC/Scooter.
Næringseskjonene disponerer 3 p-plasser.

Takterrassene skal kun benyttes av boligseksjonene.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

Bestemmelsen om korttidsutleie:

4.1. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.» *Grensen på 90 dager kan fravikes i vedtektene med 2/3 flertall. Antall døgn kan settes i et spenn mellom 60 og 120 døgn.*

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i § 4. ledd 1. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.

§ 5. ORDENSREGLER FOR BOLIGSEKSJONENE OG DRIFTSAVTALE FOR NÆRINGSSEKSJONENE

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for boligseksjonene. Styret kan inngå driftsavtaler med næringsseksjonene som regulerer bruk av lokalene i henholdt til vedtektenes § 4 og de til en hver tid gjeldende kommunale bestemmelser for næringsvirksomhet.

Selv om det fastsettes forbud mot dyrehold, skal dispensasjon likevel gis hvis gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger etc, skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet.

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 sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse.

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

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Næringsseksjonene skal i tilknytning til sine seksjoner ha rett til å sette opp faste skilt og andre profileringsanordninger innfor rammen av hva som godkjennes av offentlige myndigheter. Ved bruk av lysskilt skal det tas tilbørlig hensyn til beboerne slik at disse ikke blir unødig sjenert. For et hvert reklame- og profileringstiltak i tilknytning til bygget skal gjelde at bygget skal fremstå med et pent helhetlig ytre.

§ 7. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Felleskostnader hvor enten bolig- eller næringsseksjonene helt klart har større nytte enn den andre, skal fordeles etter en nærmere avtalt brøk.

Næringsseksjonene skal ikke belastes kostnader som utelukkende er forbundet til boligseksjonene og omvendt.

Næringsseksjonene skal så langt det lar seg gjøre ha egne avtaler og abonnement for tjenester og selv besørge vedlikehold som utelukkende er relatert til egen seksjon og virksomhet.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

I forbindelse med årsregnskapet skal det settes opp en oversikt som klart viser fordelingen av inntekter og kostnader mellom bolig- og næringsseksjonene.

Ved benyttelse av sameiets forsikring vil det påløpe en egenandel på kr 50 000 som dekkes i sin helhet av seksjonseier skaden gjelder. Ansvaret til sameiets forsikring begrenses til elektrisk anlegg til og med seksjonens sikringsboks, vannstoppekran i seksjonseiers leilighet, og fjernvarmerør og radiator knyttet til fjernvarmeanlegg, dog dekkes ikke som følge av uaktsomhet eller selvpåført skade (for eks. sitte på radiator, uautoriserte tilkoblinger m.m.).

Sameiets forsikring dekker eventuelle skader som måtte oppstå ved forsikringsobjektet. Skader som skyldes uaktsomhet eller selvpåført skade av seksjonseier (f.eks sitte på radiator, skader som følge av ikke lukkede dører, vinduer, takvinduer, overvanning av blomster, husdyrskader, lekkasjer, fra brune- og hvitevarer, akvarium, uautoriserte tilkoblinger med mer), dekkes i utgangspunktet ikke. Hvis forsikringsselskapet godtar at sameiets forsikring benyttes, kan forsikringsselskapet likevel foreta forkortning i erstatningssum i oppgjøret dersom forsikringsselskapet mener at skaden kunne ha vært unngått, eller oppsto delvis som følge av manglende vedlikehold eller uaktsomhet. Hvis sameiets forsikring benyttes, vil sameiets til enhver tid gjeldende egenandel bli krevet dekket av seksjonseier.

§ 8. VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Det samme gjelder for fellesareal der en seksjonseier er gitt midlertidig enerett til bruk.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de 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.

Vedlikehold av felles takterrasser og andre fellesarealer som utelukkende relaterer seg til boligdelen er boligseksjonenes ansvar.

Den enkelte seksjonseier skal holde seksjonen, og andre rom og annet areal som hører seksjonen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører, skyvedører og vinduer innvendig, rense de utvendige vinduskarmenes vannrenner, rør, sikringsskap

fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar i seksjonen (for eks. Kjøkken- og baderomskap, trafoer, spotlights, med mer.), utstyr inklusive vannklosett og vasker, trapper og gelendre, og innvendige flater. Våtrom må vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftninger av slikt som blandebatterier, rør under kjøkkenbenk og vask på bad, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, radiatorer, apparater, tapet, parkett, gulvbelegg, vegg, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, samt alle sylindre, åpne- /lukkemekanismer og håndtak i verandadører, ytterdører, vinduer og takvinduer.

Seksjonseieren har også ansvaret for åpning og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseieren skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong, japanskhage, privatterrasse og lignende, og vedlikeholde eller evt. skifte dekket på disse.

Quadraturen Eierseksjonssameie Seksjonseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

Seksjonseieren skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær, også på veranda- og utgangsdør og tilhørende karmer.

Ny eier av seksjon har plikt til å bekoste og utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i seksjonen, selv om det skulle vært utført av den forrige seksjonseieren.

Utskiftningen av overflater i de «nye» deler av 2006/2007 mot fellesarealer, skal skiftes ut i identiske utførelse. De opprinnelige overflater av 1914-+1920 skal ivaretas/opprettholdes i tråd med byantikvariske retningslinjer for værende gårder. Offentlige og eller andre instanser.

§ 9. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en sameier eller dennes gjester eller leieboere bryter sameiets vedtekter eller husordensregler kan sameiet fakturere vedkommende sameier for et beløp som tilsvarer den kostnad sameiet ville blitt belastet av vaktmester, håndverker eller serviceleverandør for å avverge, avhjelpe, begrense eller utbedre skader eller ulemper som oppstår som følge av bruddet på vedtektene eller husordensreglene.

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for

eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene tvangsfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonsloven § 27.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

§ 10. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 4 styremedlemmer, evt. med varamedlemmer.

Næringsseksjonene skal hvis de ikke har et medlem i styret utpeke en kontaktperson som representer dem i felles anliggender.

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 sameiermøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

§ 11. SAMEIERMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:
· styrets årsberetning

· styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning · valg av styremedlemmer.

I sameiermøtet har eierne av boligseksjoner stemmerett med én stemme for hver boligseksjon de eier. Eierne av næringsseksjonene har stemmerett med et antall stemmer omregnet etter bruksenhetens areal i forhold til boligseksjonene.

Næringsseksjonene nr. 1 – 6 har totalt 101 stemmer og boligseksjonene har totalt 211 stemmer, til sammen 312 stemmer. Det forholdsmessige stemmetall mellom næringsseksjoner og boligseksjoner baserer seg på det areal som inngår i hhv.

boligseksjonene og næringsseksjonene. Liste over stemmetall vedlegges vedtektene.

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

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 12. FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

§ 13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som representere sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 14. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 15. KAMERA/VIDEOOVERVÅKING AV FELLESAREALER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall gi styret fullmakt til å installere og foreta kamera/videoovervåking av sameiets fellesarealer.

Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.

Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.

§ 16.GENERELLE PLIKTER

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Tilstandsrapport

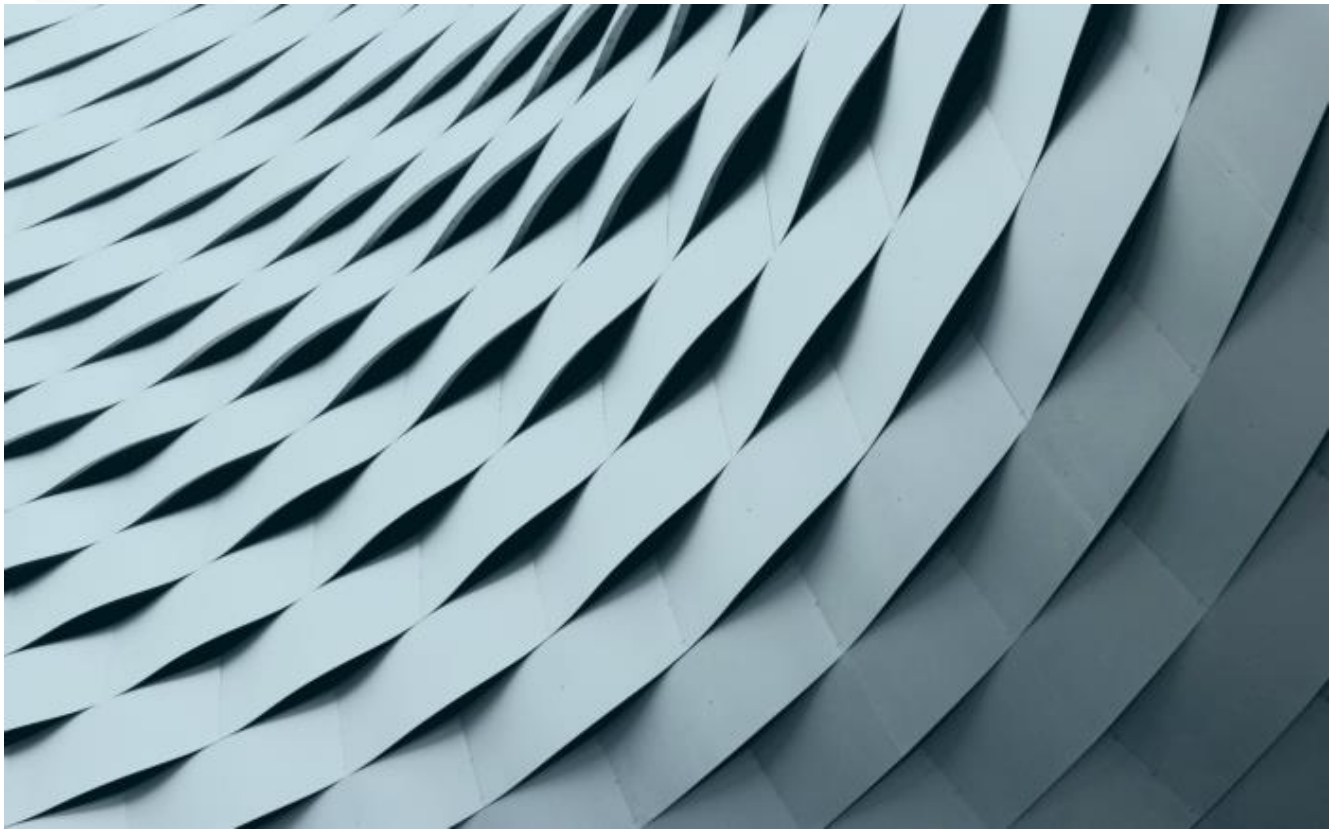
En del av Norske Boligrapporter

Prinsens gate 8, 0152 OSLO

OSLO kommune

gnr. 207, bnr. 39, snr. 113

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 17.09.2026 **Rapportdato:** 22.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22424-1880 **Referansenummer:** BN1698

Foretak: BOLIGKONSULT AS

En del av Norske Boligrapporter

NITO

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

Boligkonsult AS

Boligkonsult AS utfører de fleste typer takseringstjenester i Oslo og omegn. Vi er bygningssakkyndige med bred bransjeerfaring. Alle våre sakkyndige er utdannede fagskoleingeniører, og har over en årrekke tilegnet seg kunnskaper fra enkle oppussingsprosjekter, til større bolig- og industribygg.
Bedriften er medlem av NITO som et stempel på seriøsitet.

En del av Norske Boligrapporter

Rapportansvarlig

Martin Sjønnesen
Uavhengig Takstingeniør
post@bolig-konsult.no
948 21 574

En del av Norske Boligrapporter

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

OM VURDERINGER
Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1916

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har grunnmur i naturstein, yttervegger i murverk og takkonstruksjon i tre.

Felles bygningsdeler – omfang og avgrensning:

Rapporten gjelder den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler er ikke vurdert, med unntak av deler som omfattes av forskriftens undersøkelseskrav og som boligeieren har opplyst å ha vedlikeholdsplikt for, eller som har særlig nær tilknytning til boligen. Det fremgår under de aktuelle bygningsdelene hva som er undersøkt.

INNVENDIG Gå til side

Etasjeskilleren er av betong. Undersøkelse og tilstandsvurdering av etasjeskilleren inngår ikke i oppdragets omfang og er derfor ikke utført.

Innvendig overflater, utover hva som er beskrevet i rapporten:

- Gulv: Parkett og mikrosement.

- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.

- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

- Himlingshøyde: Ca. 3,52 meter, målt i stue/kjøkken, og ca. 6,50 meter målt gjennom de to etasjene.

Innvendige overflater er ikke tilstandsvurdert, med unntak av forhold som er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten. Måling av skjevheter i gulv, vegger og himlinger inngår ikke i det avtalte oppdraget. Beskrivelsen gir derfor ingen fullstendig oversikt over slitasje, ujevnheter eller skjevheter. Kjøper oppfordres til å vurdere overflatenes utseende og behov for oppussing på visning.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har radiatorer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

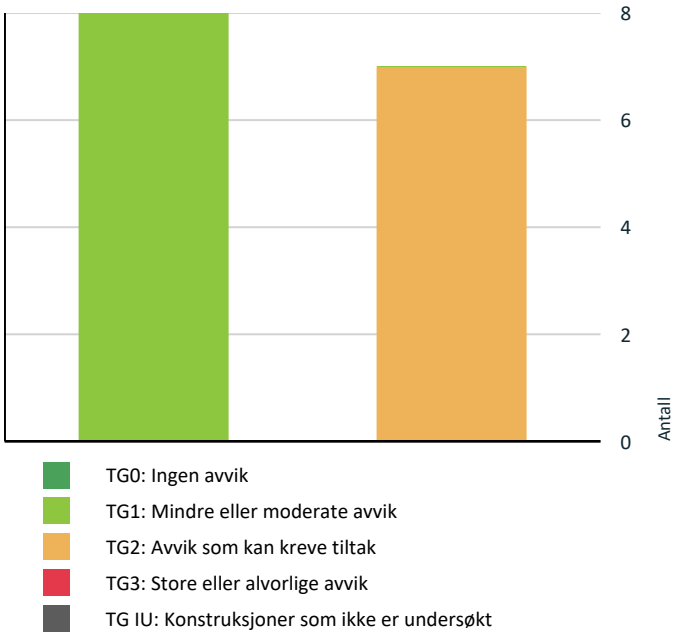
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Godkjente plantegninger er ikke kontrollert opp mot dagens planløsning. Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1916

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Utført mikrosement på gulv i 1. etasje. Bygget inn kasse rundt radiator i 1. etasje. Montert frontplate på kjøkken. Integrert vinskap i kjøkkeninnredningen. Montert sokkellister.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

5. Etasje:
Vinduer med isolerglass, produsert i 2023.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse

6. Etasje:
Overlysvinduer/takvindu med isolerglass.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Påbegynt vannskade/råteskader påvist ved takvindu. Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

To brann- og lydklassifiserte entrédører, uten datomerking.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

INNVENDIG

Innvendige trapper

Beskrivelse

Type: Vindeltrapp i stålkontruksjon.
Fallsikring: Rekkverket er utført i stålkonstruksjon med glassfelt mellom.
Rekkverkshøyde: mål til ca. 0,98 m.

Tilstandsrapport

Vurderingen er begrenset til en undersøkelse av rekkverk/fallsikring, vurdert opp mot krav på befaringstidspunktet. Det oppfordres til å gjøre egne undersøkelser av overflater og bruksslitasje.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge eier pusset opp i 2006, ifb. ombygging/rehabilitering. Det opplyses i forrige salgsoppgave at servanten ble byttet ut i 2016. Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

Vurdering av avvik:

• Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid. Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.

• Det er påvist symptomer på sopp eller misfarging som kan indikere fukt i konstruksjonen. Symptomer som sopp eller misfarging kan føre til muggvekst, nedbrytning av materialer og et dårligere inneklima over tid.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Vurdering av avvik:

• Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid. Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.

• Det er registrert misfarginger enkelte steder. Symptomer på misfarging kan føre til muggvekst, nedbrytning av materialer og et dårligere inneklima over tid.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk i metall. Utførelse på membran/tettesjikt er ukjent, da dette ikke var mulig å se under befaringen og det ikke foreligger dokumentasjon for dette.

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Tilstandsrapport

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Forholdene medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Skap med glatte fronter. Speil og belysning over servant.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Vurdering av avvik:
• Skinne under dusjdører har ingen åpning/spalte, som medfører at lekkasjevann fra øvrige installasjoner ikke renner direkte til sluk. Det anbefales å etablere åpning, slik at overflatevann på gulvet renner til sluk ved en eventuell lekkasje.

• Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at eventuelle lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget og kan føre til vannskader. Det anbefales at det etableres spalte for å avdekke eventuelle lekkasjer.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vurderte forhold: Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Måleresultat: Under 6 vektprosent.

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2006.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate av stein med kum.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Tilstandsrapport

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp. Innredningen har normal slitasje som innebærer noen bruksmerker, men er etter en helhetsvurdering gitt TG 1.

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platetoppen.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), kombinert med kobber.
Hovedstoppekran: Hovedstoppekran er ikke lokalisert, da eier ikke hadde kjennskap til plasseringen.
Lekkasjesikring: Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke vanntett avslutning på varerør i kjøkken. Dette medfører at eventuelle lekkasjer i ledningsnettet vil kunne renne ut i kjøkkenet og forårsake vannskader.

Det mangler egen hovedstoppekran for leiligheten. Forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje i leiligheten.

• Fordelerskap må ha vanntett bunn, vanntette gjennomføringer og overløp til rom med sluk. Eventuell sprut fra lekkasjer i skapet og drenert lekkasjevann fra varerør skal ikke kunne trenge ut i bygningskonstruksjoner. I dette tilfelle er fordelerskapet utett, noe som medfører en risiko ved en eventuell lekkasje.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom og kjøkken. Tilluft i oppholdsrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra ombygging i 2006, og det opplyses i forrige salgsoppgave at fire viftemotorer i fellesventilasjonsaggregater i boligdelen ble skiftet ut, samt to viftemotorer inne i leiligheter ble skiftet ut i 2021.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Tilstandsrapport

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Type: Radiator i stue/kjøkken tilknyttet felles varmeanlegg.

Der rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Reguleringsventiler er ikke fysisk testet. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av en fagperson med spesialkompetanse innen rørteknikk.

Vurdering av avvik:
• Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Alder på anlegget gir økt risiko for svikt, redusert ytelse og uforutsette driftsproblemer.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Anleggets alder er ukjent. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter, montert i entrè.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• På bakgrunn av manglende samsvarserklæring på hele/deler av anlegget, bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak. Hvis det er feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukningsapparat og røykvarslere er fremvist.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• På bakgrunn av manglende samsvarserklæring på hele/deler av anlegget, bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak. Hvis det er feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

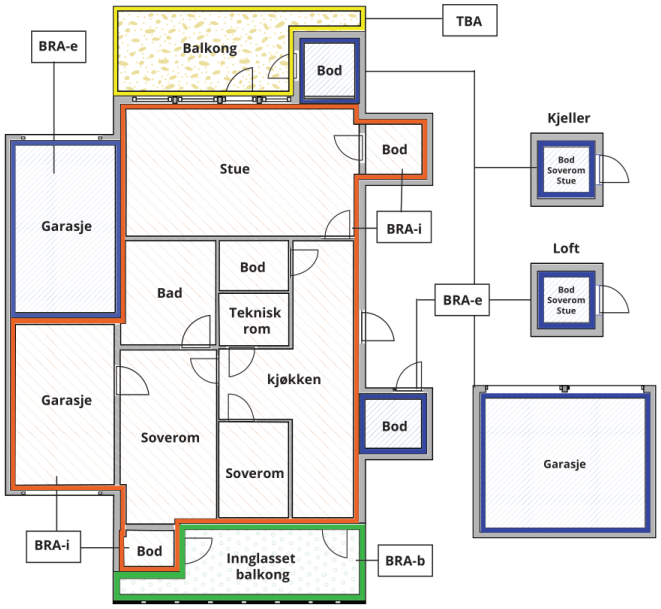
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loftsetasje	24			24	
5. Etasje	38			38	
Kjeller		5		5	
SUM	**62**	**5**			
SUM BRA	**67**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loftsetasje	Soverom		
5. Etasje	Bad, entré, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Godkjente plantegninger er ikke kontrollert opp mot dagens planløsning. Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Arbeidet som er utført i forbindelse med oppgradering av kjøkkenet, samt bygging av kasser for radiatorene, er fremvist. Det øvrige arbeidet er utført som en vennetjeneste.

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.9.2026	Takstingeniør	Takstingeniør
	Gaute Rødli Gjørtz	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	207	39		113	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Prinsens gate 8

Hjemmelshaver
Gjørtz Gaute Rødli

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Opplysninger om årstall og tidligere utførte arbeider er basert på

Forutsetninger

informasjon fra selger eller selgers representant, med mindre annen kilde er angitt.

Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten før bruk og melde fra om feil eller manglende opplysninger. Endringer eller skader som oppstår etter befaringen, bes meldt til bygningssakkyndig slik at behovet for oppdatering kan vurderes.

Arealet er målt på stedet med en håndholdt avstandsmåler med oppgitt nøyaktighet på ±1 mm.
Rommene er benevnt etter hvordan de fremstår og brukes på befaringstidspunktet. Bruken kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. At et rom er omtalt som rom for varig opphold, betyr ikke at det er godkjent eller kan godkjennes for slik bruk etter dagens forskriftskrav.
Med mindre annet fremgår av rapporten, er verken oppmålt areal eller dagens rombruk kontrollert mot godkjente byggetegninger.

Protokoll til årsmøte 2026 for QUADRATUREN EIERSEKSJONSSAMEIE

Organisasjonsnummer: 989976478
Møtet ble avholdt 30. april kl. 17:00, i Tollbugata 13, i 3, etasje, i fellesarealet ved siden av leilighet 315. .

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:**
> Christoffer Hoff 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. Totalt 227 stemmeberettigede, inkludert fullmakter.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Helge Hay er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått 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 overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 650 000,-.
For mer informasjon vennligst se punkt om styrets arbeid.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 650 000,-.

✓ **Vedtatt.**

7. Endring av husordensreglene, punkt 10.1

Fremmet av: Helder Fernandes, seksjonseier/styremedlem

«Endring av punkt 10.1 i husordensreglene (gmail).
Styret har siden 2006 benyttet e-postadressen quadraturen@gmail.com
For å imøtekomme GDPR-regelverket, må e-postadressen knyttes til sameiets domene quadraturen.no og mulighetene som en såkalt Google Workspace konto sikrer. En slik konto ble opprettet i august 2025, men kunne ikke aktiveres med den nye e-postadressen styret@quadraturen.no, siden bruk av e-postadressen quadraturen@gmail.com er regulert i husordensreglene.

Forslag til endring av husordensregel:
Tekstformuleringen i punkt 10.1: «*Styret kan kontaktes via e-post, på quadraturen@gmail.com»*, endres til **«Styret kan kontaktes via e-post, på styret@quadraturen.no»**.

Styrets innstilling
Endringen er nødvendig for å imøtekomme GDPR. Styret anbefaler at forslaget vedtas.

Forslag til vedtak:
Årsmøte godkjenner de foreslått endring av husordensreglene.

✓ **Vedtatt.**

8. Endring av vedtekter og husordensregler - Forsikringsdekning

Fremmet av: Helder Fernandes, seksjonseier/styremedlem

Siste avsnitt i paragraf 7 i vedtektene, og punkt 4.8 i husordensreglene, om bruk av sameiets forsikring ved skader, foreslås endret:

Nåværende tekst:

«*Sameiets forsikring dekker eventuelle skader som måtte oppstå ved forsikringsobjektet. Dersom skader skyldes uaktsomhet eller selvpåført skade av seksjonseier (f.eks sitte på radiator, skader som følge av ikke lukkede dører, vinduer, takvinduer, overvanning av blomster, husdyrskader, lekkasjer, fra brune- og hvitevarer, akvarium, uautoriserte tilkoblinger mm) vil sameiets til enhver tid gjeldene egenandel bli krevet dekket*

av seksjonseier. Det samme gjelder eventuell forkortning i erstatningssum pga. ovennevnte årsaker, samt eventuelt manglende vedlikehold.»

Foreslått endring av ovennevnte avsnitt (teksten endres til):

«Sameiets forsikring dekker eventuelle skader som måtte oppstå ved forsikringsobjektet. Skader som skyldes uaktsomhet eller selvpåført skade av seksjonseier (f.eks sitte på radiator, skader som følge av ikke lukkede dører, vinduer, takvinduer, overvanning av blomster, husdyrskader, lekkasjer, fra brune- og hvitevarer, akvarium, uautoriserte tilkoblinger med mer), dekkes i utgangspunktet ikke. Hvis forsikringsselskapet godtar at sameiets forsikring benyttes, kan forsikringsselskapet likevel foreta forkortning i erstatningssum i oppgjøret dersom forsikringsselskapet mener at skaden kunne ha vært unngått, eller oppsto delvis som følge av manglende vedlikehold eller uaktsomhet. Hvis sameiets forsikring benyttes, vil sameiets til enhver tid gjeldende egenandel bli krevet dekket av seksjonseier.»

Bakgrunn:
Styret har ved flere anledninger blitt fremlagt skadesaker som har medført diskusjon og uenighet i forhold til ansvarsdekning. Dette har typisk vært skader som følge av vannlekkasjer fra kjøkken og bad, eller feil ved elektrisk anlegg i seksjoner. For å unngå disse diskusjonene og uenigheter om hvordan vedtektene/husordensreglene skal tolkes, har Styret bedt sameiets advokat om å tydeliggjøre ordlyden. Forslaget er i tråd med advokatens anbefaling.

Styrets innstilling
Forsikringssaker er generelt tid- og ressurskrevende for alle de involverte partene, spesielt når uenigheter oppstår ifm tolkning av vedtektene/husordensreglene. Styret ser et klart behov for å tydeliggjøre definisjon av ansvarsforhold i vedtektene/husordensreglene, slik at man i større grad unngår unødvendige uenigheter i fremtiden.

Styret anbefaler å stemme FOR forslaget. Forslaget krever 2/3 flertall (vedtektene) og enkelt flertall (husordensreglene). Styret foreslår at dette stemmes samlet.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøte godkjenner den foreslåtte endringen både i vedtekter og i husordensreglene.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Fasadebelysning

Fremmet av: Seksjonseier Wolfgang Sabella

«Dette er noe som forårsaker kostnader både p.g.a. vedlikehold og energiforbruk. Den har ingen praktisk nytte for beboere og forbipasserende siden Oslo kommune belyser gatene rundt Quadraturen tilstrekkelig. Med hensyn til høye strømpriser og miljø er den overdådige belysningen et dårlig signalement og bør derfor slåes av inntil videre. Midlene bør heller brukes til vitale deler av infrastrukturen som f.eks. vedlikehold av heisene.

Styrets innstilling

Styrets kommentarer
Bakgrunns informasjon om strømkostnadene:

Energibesparende tiltak er noe styret hele tiden strever etter å oppnå. Strømkostnadene sto for mellom 6%-7% av de totale driftskostnadene i sameiet for 8-9 år siden, selv da med lavere gjennomsnittlige strømpriser.

Strømkostnadene representerte 3,65% av de totale driftskostnadene i 2024 og 3,11% i 2025. Til tross for utslagene som de kraftige svingningene i strømprisene kan gi fra år til år, er det trygt å anta at strømkostnadene

representerer i gjennomsnitt ca. 3,5% av driftsutgiftene de siste årene, dvs, mellom kr 430 000 og 490 000 pr år.

Blant strømbesparende tiltak de siste årene kan det nevnes: Utskifting til leddpærer i korridorene og fasaden, effektivisering av fellesvaskeriet (avvikling av 1 av 2 vaskerier og nye mer energieffektive maskiner), avslåing av vegglampene i korridorene, tidsstyrt belysning i svalgangene, og manuell styring av fasadebelysning (disse slåes av i sommermånedene), har ført til en betydelig reduksjon av strømkostnadene.

Fasadebelysningen ble slått helt av i 2022 og 2023, som følge av en kombinasjon av strømbesparelses tiltak, og en del lyskastere som hadde gått gradvis i stykker. I denne perioden, fikk styret mange tilbakemeldinger om at det var ønskelig å få fasadebelysning tilbake. Styret opplevde også flere tilfeller av hærverk/graffiti mot fasaden.

I forbindelse med vindusprosjektet, ble alle lyskasterne på fasaden byttet ut fra halogen til «superledd», da lyset i disse nye spotene forsterkes med speilreflektorer og prismer. Dette gjør at effekten blir forsterket mange ganger, mens forbruket holdes på et lavt nivå.

Boligdelens andel av fasadebelysning var på kr 9 590,90 i 2024, og kr 10 378,48 i 2025, dvs. ca 17 900 kwt pr år. Dette tilsvarer ca. kr 965 pr. måned for hele boligdelen, fordelt på 211 leiligheter.

Styrets innstilling:
Styret har stor forståelse for dette forslaget, men mener likevel at besparelsen blir såpass liten at den ikke kan oppveie mot den relativt lave kostnaden med å ha en belyst fasaden. Bygningens kvaliteter fremheves av fasadebelysningen, og bidrar også til å gjøre fortauene utenfor bygningen mer opplyste og tryggere for beboerne. Både bolig- og næringsdelen har interesse av å profilere bygningen og lokalene på gateplan.

Styret anbefaler å stemme i **MOT** forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> ✕ **Ikke vedtatt.**

10. Renholdsrutiner

Fremmet av: Seksjonseier Salvatore Palmeri

- Styret bes om å vurdere om det er behov for økt renholds frekvens i inngangspartiet i Tollbugata 13, og eventuelt iverksette nødvendige tiltak innenfor gjeldende avtaler og budsjetter. Dette er det mest brukte inngangspartiet, og erfaringen de siste månedene er at belastningen her er betydelig større enn i de øvrige fellesområdene.

Styrets innstilling

Styrets kommentar
Pdd, vaskes alle fellesarealer hver 14. dag. Fellesarealene vaskes som regel mandag og tirsdag. Ved sykdom kan vaskebyrået måtte velge en annen dag i den aktuelle uken.

Styret ønsker også å gi bedre informasjon om vaskerutiner. Styret vil derfor gå i dialog med vaskebyrået om å henge opp vaskelister i hver etasje, der renholdspersonalet kvitterer for utført vask med dato og tidspunkt. På denne måten, får beboere lett tilgjengelig informasjon om når det ble vasket, og kan kontakte styret hvis det skulle vise seg at et område ble «glemt» vasket.

Frekvens på gulvvask og bytting av matter

Styret har tidligere vurdert behovet for gulvvask og bytting av matter, spesielt i enkelte perioder når det er mye slaps og snø ute. Punktvis har det vært bestilt ekstra vask, men det er svært vanskelig å forutse når slikt vær kommer. Gulvvask og matteleveringen er dessverre ikke tjenester som vi lett slå av og på i forhold til værholdene ute på gaten.

Styret har derfor innhentet tilbud om å doble frekvensen på disse to tjenestene, og har innhentet priser for dette:

- Å øke mattelevering fra 2 til 4 ganger pr måned vil medføre en kostnadsøkning på kr 22 000 pr vinterhalvåret.

- Å øke gulvvask fra 2 til 4 ganger pr måned vil medføre en kostnadsøkning på kr 80 000 pr vinterhalvår.

Styrets innstilling:
Styret støtter forslaget om å øke frekvensen på gulvvask og bytting av matter fra 2 ganger pr måned til hver uke i vinterhalvåret.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøte godkjenner å øke frekvensen på gulvvask og bytting av matter til en gang i uken om vinterhalvåret.
>
> ✓ **Vedtatt.**

11. Vedtektsendring Paragraf 4 Rett til bruk

Fremmet av: Trude-Silje Soltvedt, seksjonseier/styremedlem

6.ledd endres, fjerne noe tekst og stå igjen med følgende:
«Takterrassene skal kun benyttes av boligseksjonene.»

Styrets innstilling

Styrets kommentar:
Teksten endres fra «Takterrassene skal kun benyttes av boligseksjonene, etter at utbyggingen er fullført», til «Takterrassene skal kun benyttes av boligseksjonene»

Styret anser endringen som nødvendig konsekvens av ferdigstillelse av bygget.

Styrets innstilling:
Styret anbefaler at forslaget vedtas.

> **Forslag til vedtak:**
> Årmøte godkjenner foreslåtte vedtektsendring.
>
> ✓ **Vedtatt.**

12. Fjerning av dobbeltoppført punkt i husordensreglene

Fremmet av: Trude-Silje Soltvedt, seksjonseier/styremedlem

«Pkt.8.7 Fjernes da denne er duplikasjon på pkt.8.6»

Styrets innstilling

Styrets kommentar:

Punkt 8.6 og 8.7 har samme ordlyd og er et feilaktig duplikat, og punkt 8.7. fjernes:

8.6. Det er forbudt med hund og katt m.m. på takterrassene, uansett grunn og tid på døgnet. Takterrassene er dermed husdyrfrie soner av hensyn til beboere med allergi eller redsel for hund/katt m.m.. Kun offisielt godkjent førerhund er tillatt, og eieren må kunne vise akkrediteringen.

8.7. Det er forbudt med hund og katt m.m. på takterrassene, uansett grunn og tid på døgnet. Takterrassene er dermed husdyrfrisoner av hensyn til beboer med allergi eller redsel for hund/katt m.m.. Kun offisielt godkjent førerhund er tillatt, og eieren må kunne vise akkrediteringen.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at forslaget vedtas.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøte godkjenner foreslått endring i husordensreglene.
>
> ✓ **Vedtatt.**

13. Tildekning av heis

Fremmet av: Seksjonseier Dag Arne Kristiansen

«Ved oppussing og frakt av større ting i heisene, plikter eierne å dekke til glass og vegger for å hindre skader og forsøpling av heisene».

Argumentasjon; da vi ikke har egne service-heiser, er det stor slitasje på våre heiser. Særlig i forbindelse med flytting og oppussing. Dette forringer vårt bomiljø, og kan løses ved at det stilles klare krav til de ansvarlige. På sikt vil dette også ha en økonomisk gevinst ved at levetiden på heisene forlenges.

Styrets innstilling

Styrets kommentar:

Styret støtter argumentasjon til forslaget, og ser med fordel at dette tas inn som et nytt punkt i husordensreglene (punkt 5.13, Fellesarealer).

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at forslaget vedtas.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøte godkjenner forslaget og tar inn følgende som nytt punkt 5.13 i husordensreglene: Ved oppussing, flytting eller transport av større gjenstander i heisene plikter seksjonseier å sørge for tilstrekkelig tildekking av vegger, glassflater og øvrige overflater, slik at skader og tilgrising av heisene unngås.
>
> ✓ **Vedtatt.**

14. Sameiets kommunikasjonskanal

Fremmet av: Trude-Silje Soltvedt, seksjonseier/styremedlem

«For å vurdere hvordan sameierne best får tilgang til informasjon, bør det i tillegg det kommende styreåret forsøkes bruk av Obos sin Vibbofunksjonalitet parallelt som kommunikasjonkanal. Slik kan sameierne ta reelle

valg neste årsmøte av hvilken "plattform" som fungerer best og ønskes videreført. (Legger ved fordeler og ulemper med de ulike plattformene).

INFORMASJONSGRUNNLAG
Valget mellom en egen hjemmeside og/eller Vibbo (OBOS sin plattform for sameier/borettslag) avhenger av sameiets behov for funksjonalitet, budsjett og teknisk kompetanse. Vibbo er ofte integrert med forretningsfører, mens en egen nettside gir full frihet.

Her er en oversikt over fordeler og ulemper:

Vibbo (OBOS/Forretningsfører-integrert løsning)
Fordeler:
• Integrert med forretningsfører: Automatisk oppdatering av beboerlister, felleskostnader, og dokumenter.
• Enkelt i bruk: Krever ingen teknisk kompetanse å sette opp.
• Sikkerhet: Alltid oppdatert og sikker løsning (GDPR-kompatibel).
• Funksjonalitet: Innebygd funksjon for å bestille nøkler, melde feil, og dele info til beboere.
• Digitalt årsmøte: Mulighet for digitale årsmøter og avstemninger.

Ulemper:
• Kostnad: Kan ha månedlige kostnader, ofte inkludert i forretningsføreravtalen.
• Begrenset tilpasning: Lite fleksibelt design og begrenset funksjonalitet utover det Vibbo tilbyr.
• Leverandøravhengig: Dere er låst til plattformen til Vibbo/OBOS.

Egen Hjemmeside (f.eks. WordPress, Wix)
Fordeler:
• Full fleksibilitet: Dere kan designe og strukturere siden akkurat slik dere ønsker.
• Fullt eierskap: Dere eier domenet og innholdet 100%.
• Skreddersøm: Mulighet til å integrere skreddersydde funksjoner som passer unike behov i sameiet.
• Potensielt billigere: Kan være billigere hvis man gjør jobben selv, men vedlikehold krever tid.

Ulemper:
• Krever teknisk vedlikehold: Dere må selv sørge for oppdateringer, sikkerhet og GDPR-samsvar.
• Tidkrevende: Krever dugnadsinnsats for å sette opp og drifte.
• Ikke integrert: Informasjon om felleskostnader, nøkler, og beboerlister må oppdateres manuelt og synkroniseres med forretningsfører.

Oppsummering
• Velg Vibbo hvis dere ønsker en enkel, trygg, og vedlikeholdsfri løsning, og spesielt hvis dere allerede bruker OBOS som forretningsfører.
• Velg egen hjemmeside hvis dere har teknisk kompetanse i styret, ønsker full designfrihet, og har behov for en side som er mer "utadvent" enn en intern beboerportal.

Valget mellom en egenutviklet hjemmeside og Vibbo (fra OBOS) for et sameie avhenger av behovet for skreddersøm kontra ferdige, forvaltningsintegrerte løsninger. Vibbo tilbyr en "alt-i-ett"-løsning som forenkler hverdagen for styret, spesielt hvis de allerede forvaltes av OBOS. En egen hjemmeside gir full frihet, men krever mer vedlikehold og teknisk kompetanse.

Her er en oversikt over fordelene og ulempene:

Vibbo (OBOS-tjeneste)
Vibbo fungerer som en digital oppslagstavle og informasjonskanal for beboere i borettslag og sameier.

Fordeler:
• Integrasjon: Er sømløst integrert med OBOS Eiendomsforvaltning, noe som automatisk oppdaterer beboerlister og sikrer at informasjonen er korrekt.
• Enkelhet: Krever ingen teknisk kompetanse for oppsett eller drift. Det er "plug and play".
• Kommunikasjon: Gjør det lett for styret å sende meldinger (SMS/e-post) og publisere nyheter om dugnad, felleskostnader, og vedlikehold.
• Funksjonalitet: Inneholder funksjoner for oppslag, dokumentarkiv (vedtekter, reglement), og oversikt over felleskostnader.
• Tilgjengelighet: Fungerer godt både på web og som app.

Ulemper:
• Låst til forvalter: Tjenesten er primært designet for, og fungerer best for, sameier som er forvaltet av OBOS.
• Begrenset tilpasning: Utseende og funksjonalitet er standardisert, noe som gir mindre mulighet for å skreddersy designet til sameiets unike identitet.
• Avhengighet: Sameiet blir avhengig av OBOS sin plattformutvikling.

Egen Hjemmeside (f.eks. WordPress, Wix)
Dette innebærer å bygge en nettside fra bunnen av, eller bruke en malbasert tjeneste.

Fordeler:
• Full kontroll: Styret bestemmer selv struktur, design, funksjonalitet og innhold uten begrensninger.
• Uavhengighet: Ikke bundet til én spesifikk forretningsfører eller forvaltningstjeneste.
• Skreddersøm: Kan skreddersys for spesielle behov (f.eks. booking av fellesområder, elbillading, integrasjon mot unike interne systemer).

Ulemper:
• Vedlikeholdskrevende: Krever at noen i styret har tid og kunnskap til å oppdatere innhold, sikkerhetsoppdateringer og teknisk vedlikehold.
• Kostnader: Kan bli kostbart dersom man leier profesjonelle til å utvikle og vedlikeholde siden.
• Ingen automatisk kobling: Eierlister og økonomisk informasjon må oppdateres manuelt, noe som øker risikoen for utdatert informasjon (kontra Vibbo).

Oppsummering – Hva bør dere velge?

Funksjon	Vibbo (OBOS)	Egen Hjemmeside
Oppsett	Svært enkelt/Automatisert	Krever teknisk innsats
Vedlikehold	Lavt (OBOS tar ansvar)	Høyt(styret/ITansvarlig)
Design	Standardisert	Fullt tilpasningsdyktig
Passer for	De fleste OBOS-sameier	Sameier med unike behov
Integrasjon	Integrert med forretningsfører	Krever manuell oppdatering

Konklusjon: Hvis sameiet er forvaltet av OBOS, er **Vibbo** den enkleste og mest effektive løsningen for de fleste. Hvis sameiet har behov for en unik profil, skreddersydde funksjoner, eller ikke ønsker å være låst til en forvalter, er **egen hjemmeside** det beste valget, forutsatt at man har ressursene til å vedlikeholde den.

Styrets innstilling

Styrets kommentar:

Sameiets webside www.quadraturen.no har siden sameiet ble opprettet i 2006, vært hoved kommunikasjonskanal i sameiet. Websiden gir omfattende informasjon til både seksjonseiere, leietakere, og eksterne aktører og leverandører.

Det legges ut jevnlig informasjon som har et stort nedslagsfelt både i Norge og i utlandet. En betydelig del av nettrafikken, 19,4% i 2025, skjer fra utlandet, hovedsakelig fra USA, Tyskland, Storbritannia, og andre nordiske land. Dette er nesten en dobling sammenlignet med 2024 og kan muligens forklares med økt interesse for vårt sentralt beliggenhet knyttet til Airbnb og andre plattformer for korttidsutleie.

Flere seksjonseiere bor i utlandet, og websiden er den enkleste måten til å følge med hva som skjer i sameiet, da det ikke er avhengig av en påloggingsløsning.

Websiden er også godt integrert med ca. 15 skjemaer for bestilling av diverse tjenester og leveranser, og ifm undersøkelser blant seksjonseiere ved behov. Disse bestillingsskjemaene (for eks. nøkkelbrikker, vaskebrikker, parsellhager, MC-parkering, nødboder, innmelding av feil, callinganlegg og callinganlegg ifm visninger, treningsstudio, oppslag om plassering av strømskap i korridorene, etc) er blant annet integrert med dagens betalingsløsning til Paypal, og fungerer optimalt.

Websiden er også en viktig kommunikasjonskanal for leietakere i næringsarealer. Mange av disse er ikke Vibbo-tilknyttet.

Dagens kommunikasjonskanal når bredt og raskt. Plattformen er enkel og effektiv, og når alle uten behov for innlogging med BankID, eller forhåndsregistrering hos Vibbo. Dette er spesielt viktig for næringslokalene, leietakere, leverandører, seksjonseiere i utlandet og korttidsgjester. For disse vil en Vibbo-løsning være en begrensning sett i forhold til nåværende www.quadraturen.no. Dette gjør at vår eksisterende webside er mer tilpasset vårt sameiets behov, er mer utadvendt og mer åpen enn en en typisk beboerportal-løsning som Vibbo.

Dagens websideløsning er lett å administrere og det er ikke behov for konsulentbistand eller særskilt teknisk kompetanse for oppsett og drift. Det gjøres av styret selv. Hele websideløsningen kostet sameiet kr 2826 kroner i 2025. Styret har i alle år fått svært gode tilbakemeldinger på sameiets webside, og vi får ofte tilbakemeldinger der beboere takker styret for god og omfattende informasjon på websidene, og raskt svar og oppfølging.

Styret benytter også plattformen «Styrerommet» fra OBOS, som database for innhenting av eierlister, felleskostnader, sameiets regnskap, betaling av regninger, og annen relevant dokumentasjon. Dagens webløsning trenger derfor ingen direkte integrasjon mot Styrerommet-plattformen fra OBOS.

Styret anser det som meningsløst å opprette en helt ny kommunikasjonskanal, parallelt til dagens kommunikasjonskanal, dvs å drifte begge løsningene samtidig (www.quadraturen.no og nettløsning fra Vibbo). Dagens kommunikasjonskanal har fungert svært godt i alle år, og er svært tilpasningsdyktig for å ivareta sameiets behov i framtiden uten behov for ekstern konsulentbistand. Etablering av en ny kommunikasjonskanal vil by på utfordringer og unødvendig bruk av tid og ressurser. All informasjon og skjemaene som formidles må legges ut samtidig på begge kanalene, og det vil komplisere hele informasjonsflyten mellom styret, sameierne og øvrige brukerne. Det vil også by på utfordringer for ikke-registrerte beboere. Det vil være vanskelig å kvalitetssikre en slik dobbel løsning, og feil vil lettere kunne skje.

Quadraturen er et stort sameie med store utfordringer på flere områder. Styret har problemer med å forstå det å arbeide med en parallell kommunikasjonskanal bør plutselig stå sentralt blant styrets mange viktige oppgaver, da det er andre mer krevende utfordringer til enhver tid, så som fortløpende vedlikeholdsbehov, rehabiliteringsbehov og øvrig forvaltning av bygningen og maskinpark.

Styrets innstilling:
Styret anbefaler at forslaget avvises.

> **Forslag til vedtak:**

❌ **Ikke vedtatt.**

15. Valg av nye korridorfarger

Til tross for 6 møter og grundige diskusjoner, har ikke beboerkomiteen hatt tilstrekkelig tid til å presentere et ferdig forslag for årsmøtet. Komiteen har jobbet med vurdering av forskjellige forslag til farger/materialvalg, og innhentet prisoverslag fra malerfirmaer.

Styrets innstilling
Styret foreslår at årsmøtet gir styret fullmakt til å jobbe videre med saken sammen med beboerkomitéen. Etter at Beboerkomiteen kommer frem til en konklusjon, sender komiteen inn de alternativene og anbefalingene til Styret, som til slutt velger den endelige løsningen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøte godkjenner styret sin innstilling.
>
> ✔ **Vedtatt.**

16. Valg av tillitsvalgte

Sameiet skal ha et styre som skal består av en leder og 4 styremedlemmer, evt. med varamedlemmer.

Næringsseksjonene skal hvis de ikke har et medlem i styret utpeke en kontaktperson som representer dem i felles anliggender.

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 sameiermøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

Valgkomiteens innstilling ligger vedlagt.

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Mathilde Hagen Engebretsen
Helder Fernandes
Ann Kristin Møsth Wang

Følgende stilte til valg:
Mathilde Hagen Engebretsen
Helder Fernandes
Ann Kristin Møsth Wang

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Hege Bratli
Salvatore Palmeri
Jo Wang

Følgende stilte til valg:
Hege Bratli
Salvatore Palmeri
Jo Wang

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Dag Arne Kristensen
Jarle Bølviken tolefsrud

Følgende stilte til valg:
Dag Arne Kristensen
Jarle Bølviken tolefsrud

Nabolagsprofil

Prinsens gate 8 - Nabolaget Oslo sentrum - vurdert av 328 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Offentlig transport

Dronningens gate Linje 11, 12, 13, 19	1 min 0.1 km
Kvadraturen Totalt 9 ulike linjer	2 min 0.1 km
Stortinget T-bane, buss, flybuss, trikk	4 min 0.3 km
Jernbanetorget Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min 0.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 0.6 km

Skoler

Møllergata skole (1-7 kl.) 194 elever, 14 klasser	13 min 1 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	14 min 1.1 km
Bjørvika skole (planlagt høst 2028) (1-1... 840 elever	18 min 1.4 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	24 min 2 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-10 kl.) 408 elever, 30 klasser	25 min 2 km
Heltberg gymnas 160 elever, 7 klasser	6 min 0.4 km
Treider Privatskole - Oslo 260 elever, 9 klasser	13 min 1.1 km

Opplevd trygghet

Trygt 62/100

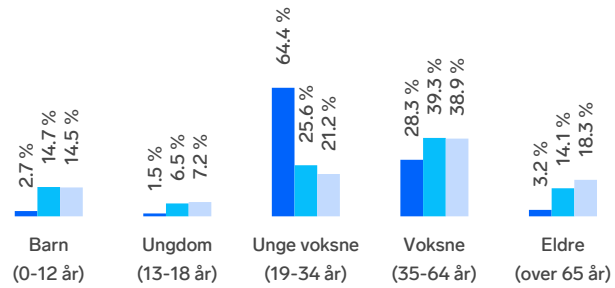
Kvalitet på skolene

Bra 59/100

Naboskapet

Høflige 48/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Oslo sentrum	2 055	1 629
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kia barnehage (0-3 år) 13 barn	10 min 0.8 km
Eventyrbrua Steinerbarnehage (1-5 år) 63 barn	13 min 1 km
Festeråsen Eiendom	13 min

Dagligvare

Joker Kvadraturen Søndagsåpent	2 min 0.2 km
Joker Prinsensgate Søndagsåpent	2 min 0.2 km

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. Trikk
3. Buss

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

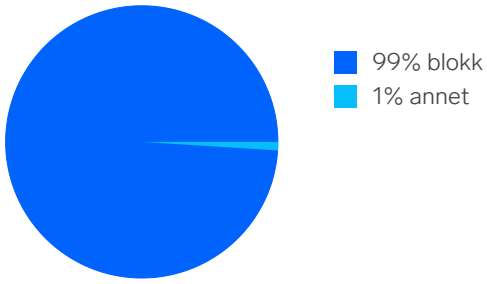
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

Oslo spektrum Aktivitetshall	9 min 0.7 km	
Kristparken ballbane Ballspill	13 min 1 km	
Æra Training	3 min	
Fitness24Seven Stortorvet	6 min	

Boligmasse



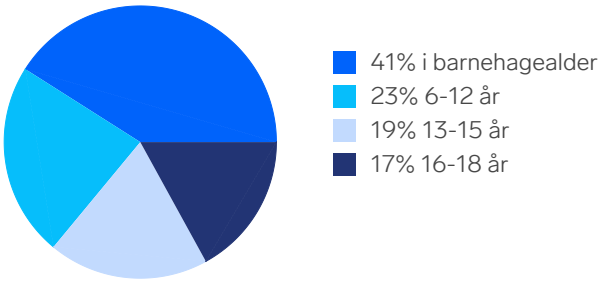
«Nærhet til absolutt alt!»

Sitat fra en lokalkjent

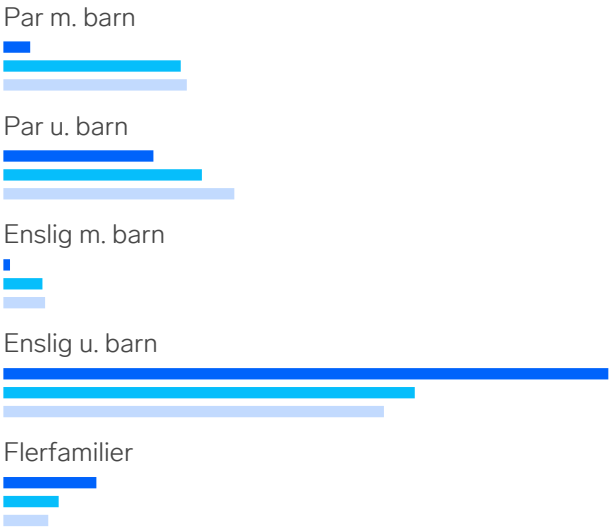
Varer/Tjenester

Arkaden Shopping	2 min
Apotek Dronningen	1 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



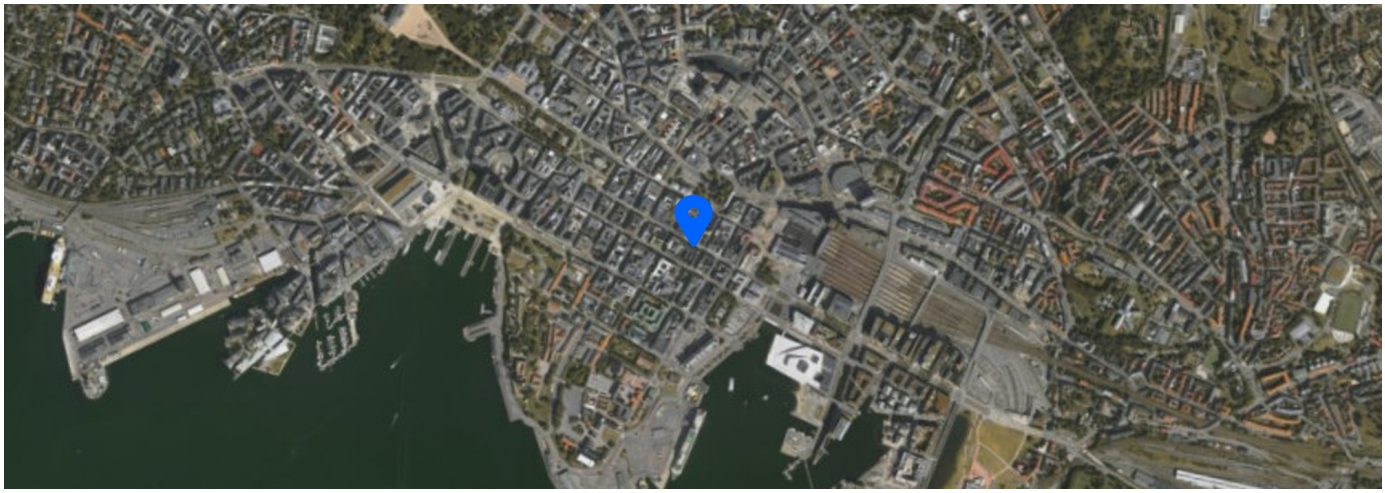
Familiesammensetning

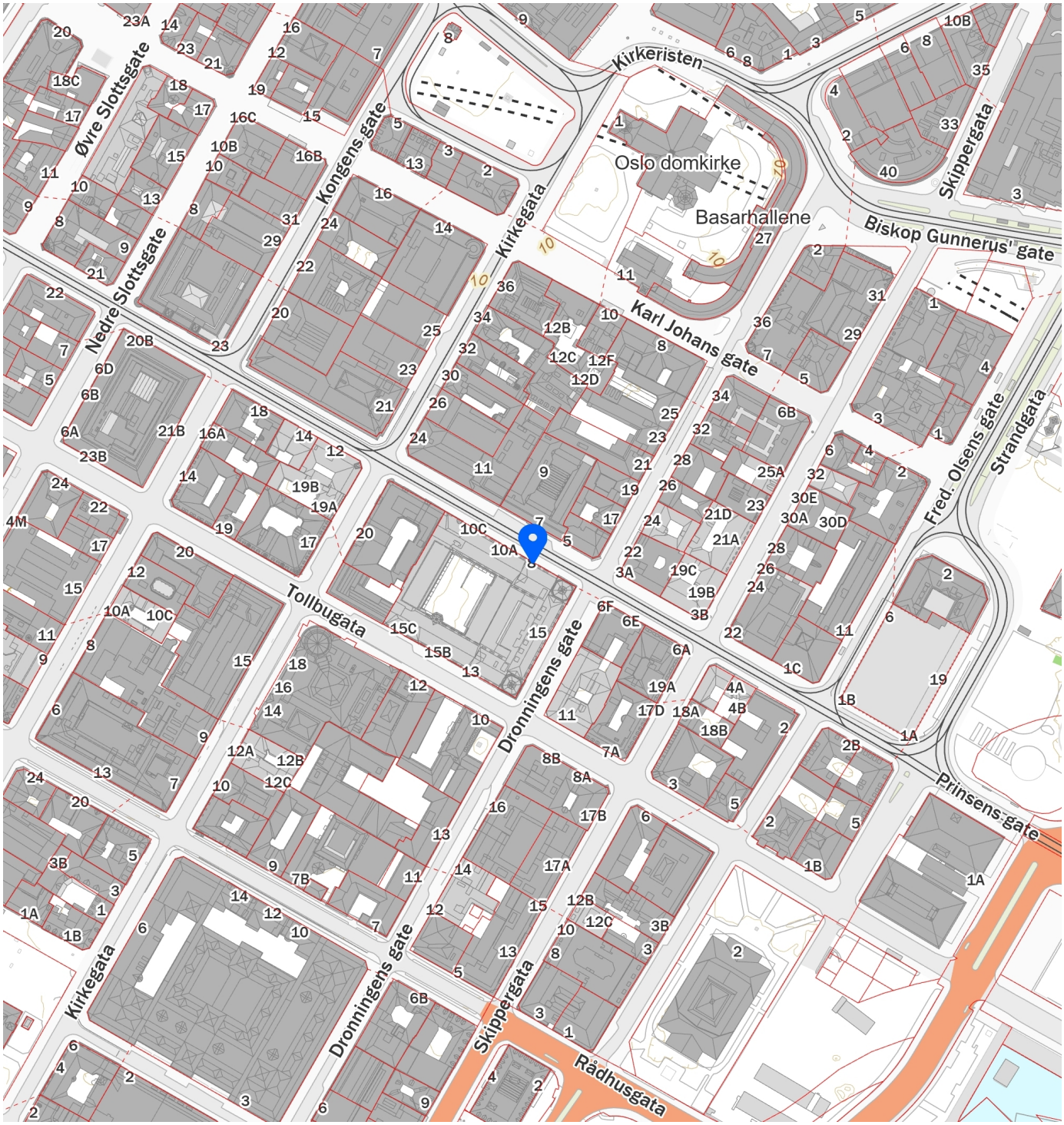


Sivilstand

		Norge
Gift	11%	33%
Ikke gift	81%	54%
Separert	7%	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

HUSORDENSREGLER
Quadraturen Eierseksjonssameie

Sist oppdatert på sameiermøte 22.04.2010
Sist oppdatert på sameiermøte 17.04.2012
Sist oppdatert på sameiermøte 22.04.2013
Sist oppdatert på sameiermøte 28.04.2015
Sist oppdatert på sameiermøte 26.04.2016
Sist oppdatert på årsmøte 29.04.2019
Sist oppdatert på årsmøte 23.04.2020
Sist oppdatert på årsmøte 22.04.2021
Sist oppdatert på årsmøte 18.04.2024
Sist oppdatert på årsmøte 23.04.2025

1. Generelt

1.1. Husordensregler er basert sameiets bestemmelser og på vedtekter for Quadraturen Eierseksjonssameie. Husordensreglene og sameiets vedtekter er regulert bl.a. i sameieloven og husleieloven.

1.2. Brudd på husordensreglene kan medføre oppsigelse av leieforholdet eller utkastelse (tvangssalg).

2. Ro og orden

2.1. Alle beboere og gjester må oppføre seg slik at de ikke er til sjenanse for andre.

2.2 . Boring, banking eller annen høylytt aktivitet eller virksomhet er ikke tillatt mellom kl. 21.00 og kl. 8.00 på hverdager, lørdager etter kl. 14.00 eller på søndager og bevegelige helligdager.

2.3. Alminnelig rotid er 23:00-08:00.

2.4. Beboerne skal vise hensyn med tanke på støy og annet ved opphold på balkongen. Særlig viktig er dette i tiden mellom kl. 23.00 og 07.00.

Det forventes at røykere tar hensyn til andre beboere og begrenser røyking fra balkongen, slik at naboen ikke blir unødig sjenert av røyk. Luftinntak til soverom ligger i umiddelbar nærhet til naboens balkong, og er derfor spesielt utsatt for røyk på nattestid. Det er derfor ikke tillatt å røyke fra balkongen mellom kl. 23.00 og kl. 07.00.

2.5. Sang- og musikkøvelse eller -undervisning kan kun drives med styres tillatelse og etter samtykke fra de beboerne som påvirkes. Det skal vises aktsomhet ved bruk av TV og musikkanlegg.

2.6. Ro og orden
Beboerne henstilles til daglig å unngå å benytte skotøy med harde skinnsåler, og steppesko, for å hindre sjenerende trinnlydsgjennomgang. Tredemølle eller annet treningsutstyr som forårsaker lydgjennomgang, ballspill, hoppetau, m.m., er ikke tillatt hvis det er til sjenanse

for andre beboere. Barns lek og utfoldelse må heller ikke være til sjenanse for andre beboere både i leilighet og/eller i fellesområdene.

Åpningstider for alle takterrasser er mellom kl 09.00 og kl 22.45, utenom vintersesongen. I vintersesongen (månedsskifte oktober-november til månedsskifte februar-mars) holdes takterrassene stengt.

Bruk av takterrassen i 5. etasjen er i åpningstidene reservert til beboere med leid hageparsell

2.7. Det er forbudt å oppholde seg på takterrassen i 5.etasje og på den store takterrassen med dusj i 7.etasje (nærmest Kirkegaten), mellom kl 23:00 og kl 09:00., til *Det er forbudt å oppholde seg på alle takterrasser mellom kl. 23:00 og kl. 09:00*

3. Avfall/søppel

3.1. Det er ikke tillatt å hensette søppelposer, avfall, hvitevarer, møbler, madrasser eller andre uønskede gjenstander på fellesarealer, heller ikke i gangen utenfor leilighetene, postrom, kjeller, trapper, og søppelrom. Beboere som ikke følger dette vil kunne bli belastet kostnadene for fjerning og evt. bortkjøring.

3.1. Husholdningsavfall og papp/papir skal kastes i de respektive søppelsjaktene i søppelrommet.

3.2. Glass, samt spisse eller skarpe gjenstander må passes godt inn før det kastes i søppelsjaktene.

3.3. Det er kun tørt søppel som kan kastes i søppelsjakten.

3.4. Det er forbudt å kaste brennende avfall som sigarettglør, aske, kull o.l. samt avfall som kan selvantenne, malingsrester, kjemikalier, bilbatterier, og /eller annet avfall som forårsaker sterkt lukt eller kan skade søppelsjaktene.

3.5. Det er ikke tillatt å etterlate avfall, papp, papir, møbler eller andre gjenstander på gulvet i søppelrommet. Enhver er selv ansvarlig for bortkjøring av avfall eller gjenstander som ikke kan kastes i søppelsjaktene.

4. Bygningen

4.1. Det er ikke tillatt å endre eller påvirke byggets fasade, herunder å feste markiser eller persienner på utsiden av dører eller vinduer. Balkonger, leilighetsdører, terrasser, vindusrammer, trappeganger, korridorer, heiser, søppelrommet, postrommet, bodene, felles sykkelbod og inngangspartier inngår som en del av fasaden og kan ikke males eller forandres uten tillatelse fra styret.
Endring av design, funksjon eller tilføyelse av fremmede elementer til dører, vinduer og vindusrammer er ikke tillatt, herunder montering av termometere, lufteventiler, nøkkelbokser, eller lignende i utvendige dører, vinduer og vindusrammer er ikke tillat.
Endring av vinduets eksisterende funksjon, farger og materialvalg, eller andre endringer som avviker fra sameiets øvrige dører, vinduer og vindusrammer eller som bryter med den øvrige designen og utformingen av fasaden mot fellesarealer, bakgården og gatene er heller ikke tillat.

Det er ikke lov å henge/feste tepper, stoffer, linduker m.m., eller andre installasjoner på balkongens rekkverk eller skillevegger der det finnes. Tørking/lufting av klær og sengetøy m.m., montering av parabolantenne, oppbevaring av søppel og annet avfall, er heller ikke tillatt.
Utskifting av leilighetsdør er søknadspliktig til styret da ytterdørene er å anse som fellesareal. Skader på yttersiden av leilighetsdør eller i fellesarealer forårsaket av seksjonseier, deres leietaker eller gjester vil kunne føre til at Sameiet krever reparasjon og eventuell utskiftning av dør på seksjonseiers regning.

Sameiere med balkong skal ivareta hensynet til naboer under seg og ikke lufte/riste dyner, tepper o.l. utenfor sin balkong. Mating av fugler skal ikke forekomme på balkong eller andre områder, da det bidrar til økt forsøpling og tiltrekker kråker, duer og rotter.
Balkongen bør også fremstå ryddig og ikke brukes som lagringsplass, da dette påvirker naboer negativt og kan også være til fare ved brann.
På offisielle flaggdager, feiringer av bursdager, bryllup og Pride benyttes det ofte anledning til å flagge på balkonger eller utenfor vinduer. Dette er trivelig, men flaggregler bør følges og flaggene bør fjernes/ta ned/tas bort ved mørkets frembrudd. Flagg skal ikke henge oppe kontinuerlig og inngå som fasadepynt.

4.2. Det er strengt forbudt å montere avtrekksvifte fra kjøkkenet til yttervegg eller byggets avtrekkskanaler.

4.3. Det er beboernes ansvar å holde sluk på balkonger rene slik at avløpsrør ikke tettes.

4.4. Utover normalt møblement er det ikke tillatt å oppbevare andre gjenstander eller søppel/papir/avfall på balkonger og terrasser.

4.5. Grilling på felles takterrasser, private terrasser og balkonger er kun tillatt ved bruk av gassgrill eller elektrisk grill tillatt for innebruk, og i den utstrekning det ikke er til sjenanse for andre beboere

4.6. Søl i forbindelse med vasking av veranda, vanning av planter eller annen virksomhet skal ikke renne eller kastes ned langs verandagulv, yttervegg eller gjennom brannluke til nabo/naboer.
Det er ikke lov å igangsette tiltak og arbeider uten forhåndsgodkjenning av Styret som berører fellestekniske installasjoner, så som vann- og avløp, strøm, ventilasjon og avtrekk, brannvarslingsanlegg, nødlysanlegg, sprinkleranlegg, søppelsugeanlegg, radiator og radiatorvarmeanlegg, callinganlegg, m.m.

4.7. Det er forbudt med hund og katt m.m. på takterrassene, uansett grunn og tid på døgnet. Takterrassene er dermed husdyr-frisoner av hensyn til beboere med allergi eller redsel for hund/katt. Kun offisielt godkjent førerhund er tillatt, og eieren må kunne vise akkrediteringen.

4.8. Sameiets forsikring dekker eventuelle skader som måtte oppstå ved forsikringsobjektet. Dersom skader skyldes uaktsomhet eller selvpåført skade av seksjonseier (f.eks sitte på radiator, skader som følge av ikke lukkede dører, vinduer, takvinduer, overvanning av blomster, husdyrskader, lekkasjer, fra brune- og hvitevarer, akvarium, uautoriserte tilkoblinger mm) vil sameiets til enhver tid gjeldene egenandel bli krevet dekket av seksjonseier. Det samme gjelder eventuell forkortning i erstatningssum pga. ovennevnte årsaker, samt eventuelt manglende vedlikehold

4.9. I tilfelle skade i en eierseksjon, må ingen reparasjon igangsettes før skaden besiktiges,

dokumenteres og takseres av forsikringsselskapet, og før forsikringsselskapet gir klart signal til reparasjonen. Reparasjoner som er igangsatt uten forhåndsbestigning og taksering av forsikringsselskapet må bekostes av seksjonseier selv.
Forsikringsselskapet må besiktige skaden innen rimelig tid, og komme med tilbakemelding.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers eller leietakers ansvar, eller dersom skaden skyldes uaktsomhet eller ikke er meldt inn i rimelig tid etter at skaden oppstår. Hvis forsikringsselskapet avviser saken, må seksjonseier selv dekke skaden i sin seksjon og eventuelt i andre rammede seksjoner.
Styret forholder seg kun til eier av seksjon i slike saker.
Den enkelte seksjonseier eller leietaker må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

5. Fellesarealer

5.1. Røyking er strengt forbudt på alle fellesarealer, med unntak av gårdsrom.

5.1. Dører inn til fellesarealer skal alltid være låst. Det er ikke tillatt å slippe fremmede eller ukjente mennesker inn i bygningen. Sameierne må til enhver tid ha en fungerende lås i postkassen, i samme design og utforming som øvrige postkasser. Sameierne vil kunne bli pålagt å montere lås der det mangler for egen regning.

5.2. Bruk av bart lys på innendørs fellesarealer er ikke tillatt.

5.3. Barn må ikke overlates nøkler til bygningen uten tilsyn. Det er ikke tillatt å la barn være alene på fellesarealer.

5.4. Seksjonseier er ansvarlig for renhold av egen bod. I tilfeller der en gjenstand forårsaker skade eller utgjør en fare for andre bodeieres eiendeler skal den fjernes umiddelbart.

5.5. Parkering av sykler er ikke tillatt på fellesarealer utenom i den felles sykkelboden eller hver enkelt seksjons kjellerbod. Ulovlig parkerte sykler vil settes ut på gaten.

5.6. Klær og tekstiler som lagres i bod og i fellesområder/kjeller skal oppbevares i hermetiske plastbokser eller hermetiske plastposer med *ziplås*, for å begrense skadedyrangrep. Tepper og møbler med tekstil skal pakkes godt inn i plast med tape slik at det blir tilnærmet hermetisk lukket. Beboere som ikke følger dette vil kunne bli stilt til økonomisk ansvar for kostnader vedrørende skadedyrsanering.

5.7. Det er forbudt å ha dørmatter, sko/skostativ og andre typer gjenstander utenfor leilighetsdøren, da alle korridorer er definert som nødutganger. Dette er også til hinder ved vask av korridor/fellesområde. Det er heller ikke lov å plassere søppelposer og annet avfall i korridoren da dette kan forårsake lukt/ildpåsettelse, og er for øvrig til stor sjenanse for andre beboere.

5.8. Det er forbudt å henge navneskilt, postkasser og ringeklokke på eller ved døren **i boligseksjonene, og/eller bytte ut/forandre til andre typer låsesystem, for eks. elektroniske låser, og dørhåndtak som avviker fra eksisterende funksjon og design**, da ytterdørens overflate og korridorvegger er klassifisert som fellesområde.

Styret ønsker med dette å unngå at helheten og design i fellesområdene blir ødelagt av montering av forskjellige typer låsesystemer og dørhåndtak i leilighetsdørene i boligseksjonene.

Egen infotavle for beboere er montert i gang mellom postrom og søppelrom.

5.10. Gjeldende bodkartet som er tilgjengelig på sameiets webside er bindende. Ved tvil om eierskap av bod, skal det offisielle bodkart være gjeldende.

5.11. Eiere med boder som inneholder felles tekniske installasjoner kan bli påtvunget til å flytte permanent til en annen bod som tildeles av styret. Ved akutte hendelser (for eks: strømbrudd, vann- og kloakklekkasje, eller andre typer tekniske feil), må styret og vaktmester ha anledning til å kappe av bodlås for å få tilgang til boden. Låsen vil i disse tilfeller bli erstattet med ny lås på sameiets regning.

5.12. Tørking av klær, håndklær, sengetøy, tepper, og andre tekstiler er ikke tillatt i boder og bodområder i kjeller, eller andre fellesarealer.

6. Vaskeriene

6.1. Vaskeriene er kun til privat bruk for beboerne i Quadraturen.

6.2. Det er ikke tillatt å vaske vaskemopper, store tepper eller annet tøy/materiale som er egnet til profesjonell eller industriell bruk, eller annet type næringsvirksomhet.

6.3. Reglene for bruk av vaskeriene og bruksanvisningene for maskinene skal følges. Ved skade grunnet uvettig bruk av maskinene vil erstatningskrav bli gjort gjeldende ovenfor seksjonseier.

6.4. Barn har ikke adgang til vaskeriene uten tilsyn.

6.5. Vaskeriet er å anse som en ekstra tjeneste til beboere og Sameiet kan ikke garantere drift av vaskeriet til enhver tid. Alle brukere må til enhver tid sørge for å ha et alternative til klesvask i tilfelle vaskeriet, eller deler av vaskeriet blir i ustand, eller som følge av uforventede feil i vaskeriets systemer.

6.6. All bruk av vaskeriet er på eget ansvar. Sameiet kan ikke bli erstatningspliktig ved skader på klesvask som følge av feil i maskinparken, feilbruk, eller tyveri av klær.

7. Fremleie

7.1. Styret har ikke anledning til å nekte utleie av leiligheter i større utstrekning enn det som følger av lovgivningen.

7.2. Eieren av utleid seksjon er ansvarlig for den ulempe og skade sameiet eventuelt måtte få ved utleie.

7.3. Eiere av utleid eller lånt seksjon plikter å informere leietaker og gjester om gjeldende husordensregler.

7.4. Styret forholder seg kun til seksjonseier i alle saker, også når seksjonen er utleid eller bortlånt.

7.5. Utleie/fremleie av bod er forbudt dersom leietaker av bod ikke har fast adresse eller ikke eier seksjon i Quadraturen Eierseksjonssameie

8. Dyrehold

8.1 . Med dyrehold forståes først og fremst hund eller katt, men andre dyreeiere må også følge sameiets bestemmelser om dyrehold.

8.2 . Dyrehold er tillatt for inntil to hunder og/eller katter per seksjon. Beboere som ønsker å holde flere dyr må sende søknad om dette til styret i hvert enkelt tilfelle.

8.3 . Dyrets eier er ansvarlig for at dyret får sitt daglige stell og at det ikke er til sjenanse for andre beboere. Lufting skal foregå utenfor sameiets område og fellesarealer/terrasser, og må foretas av en voksen person. Dyr skal alltid føres i bånd på sameiets område og dyrepasser plikter å ha med hundepose e.l. Dyr som naturlig krever lufting skal ikke være i leiligheten over lengre tidsrom.

8.4 . Eieren er erstatningspliktig ved eventuell skade forårsaket av dyret.

8.5 . Styret kan, etter saklig begrunnet klage fra andre beboere, ved simpelt flertall nekte enkeltbeboere dyrehold. Opphører ikke dyreholdet senest tre måneder etter styrets vedtak kan styret kreve oppsigelse av husleiekontrakten eller sette i gang tvangssalg av den berørte seksjonen.

8.6 . Det er forbudt med hund og katt m.m. på takterrassene, uansett grunn og tid på døgnet. Takterrassene er dermed husdyrfrie soner av hensyn til beboere med allergi eller redsel for hund/katt m.m.. Kun offisielt godkjent førerhund er tillatt, og eieren må kunne vise akkrediteringen.

8.7 . Det er forbudt med hund og katt m.m. på takterrassene, uansett grunn og tid på døgnet. Takterrassene er dermed husdyrfrisoner av hensyn til beboer med allergi eller redsel for hund/katt m.m.. Kun offisielt godkjent førerhund er tillatt, og eieren må kunne vise akkrediteringen.

9. Skader, hærverk

9.1. Seksjonseier er økonomisk ansvarlig overfor sameiet for enhver skade som påføres sameiet eller fellesarealer av seksjonseier selv, medlemmer av seksjonseiers husstand, leieboere eller gjester.

9.2. Beboer som forsettlig eller uaktsomt utløser brannalarmen uten at det foreligger en nødsituasjon vil holdes økonomisk ansvarlig for skader og utgifter som påføres sameiet, herunder utgifter til utrykning fra vaktselskap og brannvesen.
Det er strengt forbudt å koble av brannvarslere i leiligheter, næringslokaler og fellesarealer knyttet til felles brannvarslingsanlegg. Urettmessig utkobling av brannvarslere vil føre til politianmeldelse. I tilfelle brann i en leilighet eller næringslokale med frakoblet brannvarslere, vil vedkommende bli holdt ansvarlig og erstatningspliktig for alle skader som måtte oppstå i leiligheten, næringslokalet og tilstøttende arealer, og også personskader.

Ved utkobling av brannvarslere, er Styret også nødt å tilkalle service og reparasjon, og regningen oversendes eier av leilighet (som kan videresende det til leietaker).

9.3. Uautorisert utkobling av brannvarslingsanlegg vil bli politianmeldt. Styret skal alltid godkjenne på forhånd utkobling av hele, eller deler av brannvarslingsanlegg i Quadraturen. Ved eventuelle slike utkoblinger må det opprettes økt brannvernberedskap som skal godkjennes på forhånd av Styret, og som tilfredsstiller til enhver tid gjeldende krav og forskrifter. Utkobling av hele, eller deler av brannvarslingsanlegg for å forhindre brannalarmer under fester, events, eller arrangementer i private leiligheter eller næringslokaler er strengt forbudt og vil bli politianmeldt.

10. **Diverse**

10.1. Seksjonseiere og deres leietakere er pliktige til å følge med Sameiets webside www.quadraturen.no for informasjon. Websiden er å anse som den hovedkommunikasjonskanalen til sameiet.. Styret kan kontaktes via e-post, på quadraturen@gmail.com

10.2. Ved utleie eller lån av seksjon plikter sameier å gjøre leietaker/gjester kjent med gjeldende vedtekter og husordensregler. Styret forholder seg kun til seksjonseier i alle saker som angår forholdet mellom leietaker/gjester og sameiet.

10.3. Der Sameiet må utstede advarsler til seksjonseier som følge av overtredelse av husordensregler (også der leietaker og gjester er grunnen for advarselen) vil kostnader knyttet til administrasjonsgebyr fra forretningsfører bli belastet seksjonseier.

HUSORDENSREGLER

Quadraturen Eierseksjonssameie
Sist oppdatert på sameiermøte 22.04.2010
Sist oppdatert på sameiermøte 17.04.2012
Sist oppdatert på sameiermøte 22.04.2013
Sist oppdatert på sameiermøte 28.04.2015
Sist oppdatert på sameiermøte 26.04.2016
Sist oppdatert på årsmøte 29.04.2019
Sist oppdatert på årsmøte 23.04.2020
Sist oppdatert på årsmøte 22.04.2021
Sist oppdatert på årsmøte 18.04.2024
Sist oppdatert på årsmøte 23.04.2025
Sist oppdatert på årsmøte 30.04.2026

1. Generelt

1.1. Husordensregler er basert sameiets bestemmelser og på vedtekter for Quadraturen Eierseksjonssameie. Husordensreglene og sameiets vedtekter er regulert bl.a. i sameieloven og husleieloven.

1.2. Brudd på husordensreglene kan medføre oppsigelse av leieforholdet eller utkastelse (tvangssalg).

2. Ro og orden

2.1. Alle beboere og gjester må oppføre seg slik at de ikke er til sjenanse for andre.

2.2 . Boring, banking eller annen høylytt aktivitet eller virksomhet er ikke tillatt mellom kl. 21.00 og kl. 8.00 på hverdager, lørdager etter kl. 14.00 eller på søndager og bevegelige helligdager.

2.3. Alminnelig rotid er 23:00-08:00.

2.4. Beboerne skal vise hensyn med tanke på støy og annet ved opphold på balkongen. Særlig viktig er dette i tiden mellom kl. 23.00 og 07.00.

Det forventes at røykere tar hensyn til andre beboere og begrenser røyking fra balkongen, slik at naboen ikke blir unødig sjenert av røyk. Luftinntak til soverom ligger i umiddelbar nærhet til naboens balkong, og er derfor spesielt utsatt for røyk på nattestid. Det er derfor ikke tillatt å røyke fra balkongen mellom kl. 23.00 og kl. 07.00.

2.5. Sang- og musikkøvelse eller -undervisning kan kun drives med styres tillatelse og etter samtykke fra de beboerne som påvirkes. Det skal vises aktsomhet ved bruk av TV og musikkanlegg.

2.6. Ro og orden
Beboerne henstilles til daglig å unngå å benytte skotøy med harde skinnsåler, og steppesko, for å hindre sjenerende trinnlydsgjennomgang. Tredemølle eller annet treningsutstyr som

forårsaker lydgjennomgang, ballspill, hoppetau, m.m., er ikke tillatt hvis det er til sjenanse for andre beboere. Barns lek og utfoldelse må heller ikke være til sjenanse for andre beboere både i leilighet og/eller i fellesområdene.

Åpningstider for alle takterrasser er mellom kl 09.00 og kl 22.45, utenom vintersesongen. I vintersesongen (månedsskifte oktober-november til månedsskifte februar-mars) holdes takterrassene stengt.

Bruk av takterrassen i 5. etasjen er i åpningstidene reservert til beboere med leid hageparsell

2.7. Det er forbudt å oppholde seg på takterrassen i 5.etasje og på den store takterrassen med dusj i 7.etasje (nærmest Kirkegaten), mellom kl 23:00 og kl 09:00., til *Det er forbudt å oppholde seg på alle takterrasser mellom kl. 23:00 og kl. 09:00*

3. Avfall/søppel

3.1. Det er ikke tillatt å hensette søppelposer, avfall, hvitevarer, møbler, madrasser eller andre uønskede gjenstander på fellesarealer, heller ikke i gangen utenfor leilighetene, postrom, kjeller, trapper, og søppelrom. Beboere som ikke følger dette vil kunne bli belastet kostnadene for fjerning og evt. bortkjøring.

3.1. Husholdningsavfall og papp/papir skal kastes i de respektive søppelsjaktene i søppelrommet.

3.2. Glass, samt spisse eller skarpe gjenstander må passes godt inn før det kastes i søppelsjaktene.

3.3. Det er kun tørt søppel som kan kastes i søppelsjakten.

3.4. Det er forbudt å kaste brennende avfall som sigarettglør, aske, kull o.l. samt avfall som kan selvantenne, malingsrester, kjemikalier, bilbatterier, og /eller annet avfall som forårsaker sterkt lukt eller kan skade søppelsjaktene.

3.5. Det er ikke tillatt å etterlate avfall, papp, papir, møbler eller andre gjenstander på gulvet i søppelrommet. Enhver er selv ansvarlig for bortkjøring av avfall eller gjenstander som ikke kan kastes i søppelsjaktene.

4. Bygningen

4.1. Det er ikke tillatt å endre eller påvirke byggets fasade, herunder å feste markiser eller persienner på utsiden av dører eller vinduer. Balkonger, leilighetsdører, terrasser, vindusrammer, trappeganger, korridorer, heiser, søppelrommet, postrommet, bodene, felles sykkelbod og inngangspartier inngår som en del av fasaden og kan ikke males eller forandres uten tillatelse fra styret.
Endring av design, funksjon eller tilføyelse av fremmede elementer til dører, vinduer og vindusrammer er ikke tillatt, herunder montering av termometere, lufteventiler, nøkkelbokser, eller lignende i utvendige dører, vinduer og vindusrammer er ikke tillat.
Endring av vinduets eksisterende funksjon, farger og materialvalg, eller andre endringer som avviker fra sameiets øvrige dører, vinduer og vindusrammer eller som bryter med den øvrige designen og utformingen av fasaden mot fellesarealer, bakgården og gatene er heller ikke tillat.

Det er ikke lov å henge/feste tepper, stoffer, linduker m.m., eller andre installasjoner på balkongens rekkverk eller skillevegger der det finnes. Tørking/lufting av klær og sengetøy m.m., montering av parabolantenne, oppbevaring av søppel og annet avfall, er heller ikke tillatt.
Utskifting av leilighetsdør er søknadspliktig til styret da ytterdørene er å anse som fellesareal. Skader på yttersiden av leilighetsdør eller i fellesarealer forårsaket av seksjonseier, deres leietaker eller gjester vil kunne føre til at Sameiet krever reparasjon og eventuell utskiftning av dør på seksjonseiers regning.

Sameiere med balkong skal ivareta hensynet til naboer under seg og ikke lufte/riste dyner, tepper o.l. utenfor sin balkong. Mating av fugler skal ikke forekomme på balkong eller andre områder, da det bidrar til økt forsøpling og tiltrekker kråker, duer og rotter.
Balkongen bør også fremstå ryddig og ikke brukes som lagringsplass, da dette påvirker naboer negativt og kan også være til fare ved brann.
På offisielle flaggdager, feiringer av bursdager, bryllup og Pride benyttes det ofte anledning til å flagge på balkonger eller utenfor vinduer. Dette er trivelig, men flaggregler bør følges og flaggene bør fjernes/ta ned/tas bort ved mørkets frembrudd. Flagg skal ikke henge oppe kontinuerlig og inngå som fasadepynt.

4.2. Det er strengt forbudt å montere avtrekksvifte fra kjøkkenet til yttervegg eller byggets avtrekkskanaler.

4.3. Det er beboernes ansvar å holde sluk på balkonger rene slik at avløpsrør ikke tettes.

4.4. Utover normalt møblement er det ikke tillatt å oppbevare andre gjenstander eller søppel/papir/avfall på balkonger og terrasser.

4.5. Grilling på felles takterrasser, private terrasser og balkonger er kun tillatt ved bruk av gassgrill eller elektrisk grill tillatt for innebruk, og i den utstrekning det ikke er til sjenanse for andre beboere

4.6. Søl i forbindelse med vasking av veranda, vanning av planter eller annen virksomhet skal ikke renne eller kastes ned langs verandagulv, yttervegg eller gjennom brannluke til nabo/naboer.
Det er ikke lov å igangsette tiltak og arbeider uten forhåndsgodkjenning av Styret som berører fellestekniske installasjoner, så som vann- og avløp, strøm, ventilasjon og avtrekk, brannvarslingsanlegg, nødlysanlegg, sprinkleranlegg, søppelsugeanlegg, radiator og radiatorvarmeanlegg, callinganlegg, m.m.

4.7. Det er forbudt med hund og katt m.m. på takterrassene, uansett grunn og tid på døgnet. Takterrassene er dermed husdyr-frisoner av hensyn til beboere med allergi eller redsel for hund/katt. Kun offisielt godkjent førerhund er tillatt, og eieren må kunne vise akkrediteringen.

4.8. Sameiets forsikring dekker eventuelle skader som måtte oppstå ved forsikringsobjektet. Skader som skyldesuaktsomhet eller selvpåført skade av seksjonseier (f.eks sitte på radiator, skader som følge av ikke lukkede dører, vinduer, takvinduer, overvanning av blomster, husdyrskader, lekkasjer, fra brune- og hvitevarer, akvarium, uautoriserte tilkoblinger med mer), dekkes i utgangspunktet ikke. Hvis forsikringsselskapet godtar at sameiets forsikring benyttes, kan forsikringsselskapet likevel foreta forkortning i erstatningssum i oppgjøret dersom forsikringsselskapet mener at skaden kunne ha vært unngått, eller oppsto delvis som følge av manglende vedlikehold eller uaktsomhet. Hvis

sameiets forsikring benyttes, vil sameiets til enhver tid gjeldende egenandel bli krevet dekket av seksjonseier.

4.9. I tilfelle skade i en eierseksjon, må ingen reparasjon igangsettes før skaden besiktiges, dokumenteres og takseres av forsikringsselskapet, og før forsikringsselskapet gir klart signal til reparasjonen. Reparasjoner som er igangsatt uten forhåndsbestigning og taksering av forsikringsselskapet må bekostes av seksjonseier selv.
Forsikringsselskapet må besiktige skaden innen rimelig tid, og komme med tilbakemelding.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers eller leietakers ansvar, eller dersom skaden skyldes uaktsomhet eller ikke er meldt inn i rimelig tid etter at skaden oppstår. Hvis forsikringsselskapet avviser saken, må seksjonseier selv dekke skaden i sin seksjon og eventuelt i andre rammede seksjoner.
Styret forholder seg kun til eier av seksjon i slike saker.
Den enkelte seksjonseier eller leietaker må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

5. Fellesarealer

5.1. Røyking er strengt forbudt på alle fellesarealer, med unntak av gårdsrom.

5.1. Dører inn til fellesarealer skal alltid være låst. Det er ikke tillatt å slippe fremmede eller ukjente mennesker inn i bygningen. Sameierne må til enhver tid ha en fungerende lås i postkassen, i samme design og utforming som øvrige postkasser. Sameierne vil kunne bli pålagt å montere lås der det mangler for egen regning.

5.2. Bruk av bart lys på innendørs fellesarealer er ikke tillatt.

5.3. Barn må ikke overlates nøkler til bygningen uten tilsyn. Det er ikke tillatt å la barn være alene på fellesarealer.

5.4. Seksjonseier er ansvarlig for renhold av egen bod. I tilfeller der en gjenstand forårsaker skade eller utgjør en fare for andre bodeieres eiendeler skal den fjernes umiddelbart.

5.5. Parkering av sykler er ikke tillatt på fellesarealer utenom i den felles sykkelboden eller hver enkelt seksjons kjellerbod. Ulovlig parkerte sykler vil settes ut på gaten.

5.6. Klær og tekstiler som lagres i bod og i fellesområder/kjeller skal oppbevares i hermetiske plastbokser eller hermetiske plastposer med *ziplås*, for å begrense skadedyrangrep. Tepper og møbler med tekstil skal pakkes godt inn i plast med tape slik at det blir tilnærmet hermetisk lukket. Beboere som ikke følger dette vil kunne bli stilt til økonomisk ansvar for kostnader vedrørende skadedyrsanering.

5.7. Det er forbudt å ha dørmatter, sko/skostativ og andre typer gjenstander utenfor leilighetsdøren, da alle korridorer er definert som nødutganger. Dette er også til hinder ved vask av korridor/fellesområde. Det er heller ikke lov å plassere søppelposer og annet avfall i korridoren da dette kan forårsake lukt/ildpåsettelse, og er for øvrig til stor sjenanse for andre beboere.

5.8. Det er forbudt å henge navneskilt, postkasser og ringeklokke på eller ved døren **i boligseksjonene, og/eller bytte ut/forandre til andre typer låsesystem, for eks. elektroniske låser, og dørhåndtak som avviker fra eksisterende funksjon og design**, da ytterdørens overflate og korridorvegger er klassifisert som fellesområde.

Styret ønsker med dette å unngå at helheten og design i fellesområdene blir ødelagt av montering av forskjellige typer låsesystemer og dørhåndtak i leilighetsdørene i boligseksjonene.

Egen infotavle for beboere er montert i gang mellom postrom og søppelrom.

5.10. Gjeldende bodkartet som er tilgjengelig på sameiets webside er bindende. Ved tvil om eierskap av bod, skal det offisielle bodkart være gjeldende.

5.11. Eiere med boder som inneholder felles tekniske installasjoner kan bli påtvunget til å flytte permanent til en annen bod som tildeles av styret. Ved akutte hendelser (for eks: strømbrudd, vann- og kloakklekkasje, eller andre typer tekniske feil), må styret og vaktmester ha anledning til å kappe av bodlås for å få tilgang til boden. Låsen vil i disse tilfeller bli erstattet med ny lås på sameiets regning.

5.12. Tørking av klær, håndklær, sengetøy, tepper, og andre tekstiler er ikke tillatt i boder og bodområder i kjeller, eller andre fellesarealer.

5.13. Ved oppussing, flytting eller transport av større gjenstander i heisene plikter seksjonseier å sørge for tilstrekkelig tildekking av vegger, glassflater og øvrige overflater, slik at skader og tilgrising av heisene unngås.

6. Vaskeriene

6.1. Vaskeriene er kun til privat bruk for beboerne i Quadraturen.

6.2. Det er ikke tillatt å vaske vaskemopper, store tepper eller annet tøy/materiale som er egnet til profesjonell eller industriell bruk, eller annet type næringsvirksomhet.

6.3. Reglene for bruk av vaskeriene og bruksanvisningene for maskinene skal følges. Ved skade grunnet uvettig bruk av maskinene vil erstatningskrav bli gjort gjeldende ovenfor seksjonseier.

6.4. Barn har ikke adgang til vaskeriene uten tilsyn.

6.5. Vaskeriet er å anse som en ekstra tjeneste til beboere og Sameiet kan ikke garantere drift av vaskeriet til enhver tid. Alle brukere må til enhver tid sørge for å ha et alternative til klesvask i tilfelle vaskeriet, eller deler av vaskeriet blir i ustand, eller som følge av uforventede feil i vaskeriets systemer.

6.6. All bruk av vaskeriet er på eget ansvar. Sameiet kan ikke bli erstatningspliktig ved skader på klesvask som følge av feil i maskinparken, feilbruk, eller tyveri av klær.

7. Fremleie

7.1. Styret har ikke anledning til å nekte utleie av leiligheter i større utstrekning enn det som følger av lovgivningen.

7.2. Eieren av utleid seksjon er ansvarlig for den ulempe og skade sameiet eventuelt måtte få ved utleie.

7.3. Eiere av utleid eller lånt seksjon plikter å informere leietaker og gjester om gjeldende husordensregler.

7.4. Styret forholder seg kun til seksjonseier i alle saker, også når seksjonen er utleid eller bortlånt.

7.5. Utleie/fremleie av bod er forbudt dersom leietaker av bod ikke har fast adresse eller ikke eier seksjon i Quadraturen Eierseksjonssameie

8. Dyrehold

8.1 . Med dyrehold forståes først og fremst hund eller katt, men andre dyreeiere må også følge sameiets bestemmelser om dyrehold.

8.2 . Dyrehold er tillatt for inntil to hunder og/eller katter per seksjon. Beboere som ønsker å holde flere dyr må sende søknad om dette til styret i hvert enkelt tilfelle.

8.3 . Dyrets eier er ansvarlig for at dyret får sitt daglige stell og at det ikke er til sjenanse for andre beboere. Lufting skal foregå utenfor sameiets område og fellesarealer/terrasser, og må foretas av en voksen person. Dyr skal alltid føres i bånd på sameiets område og dyrepasser plikter å ha med hundepose e.l. Dyr som naturlig krever lufting skal ikke være i leiligheten over lengre tidsrom.

8.4 . Eieren er erstatningspliktig ved eventuell skade forårsaket av dyret.

8.5 . Styret kan, etter saklig begrunnet klage fra andre beboere, ved simpelt flertall nekte enkeltbeboere dyrehold. Opphører ikke dyreholdet senest tre måneder etter styrets vedtak kan styret kreve oppsigelse av husleiekontrakten eller sette i gang tvangssalg av den berørte seksjonen.

8.6 .Det er forbudt med hund og katt m.m. på takterrassene, uansett grunn og tid på døgnet. Takterrassene er dermed husdyrfrie soner av hensyn til beboere med allergi eller redsel for hund/katt m.m.. Kun offisielt godkjent førerhund er tillatt, og eieren må kunne vise akkrediteringen.

9. Skader, hærverk

9.1. Seksjonseier er økonomisk ansvarlig overfor sameiet for enhver skade som påføres sameiet eller fellesarealer av seksjonseier selv, medlemmer av seksjonseiers husstand, leieboere eller gjester.

9.2. Beboer som forsettlig eller uaktsomt utløser brannalarmen uten at det foreligger en nødsituasjon vil holdes økonomisk ansvarlig for skader og utgifter som påføres sameiet, herunder utgifter til utrykning fra vaktselskap og brannvesen.
Det er strengt forbudt å koble av brannvarslere i leiligheter, næringslokaler og fellesarealer knyttet til felles brannvarslingsanlegg. Urettmessig utkobling av brannvarslere vil føre til politianmeldelse. I tilfelle brann i en leilighet eller næringslokale med frakoblet

brannvarslere, vil vedkommende bli holdt ansvarlig og erstatningspliktig for alle skader som måtte oppstå i leiligheten, næringslokalet og tilstøttende arealer, og også personskader. Ved utkobling av brannvarslere, er Styret også nødt å tilkalle service og reparasjon, og regningen oversendes eier av leilighet (som kan videresende det til leietaker).

9.3. Uautorisert utkobling av brannvarslingsanlegg vil bli politianmeldt. Styret skal alltid godkjenne på forhånd utkobling av hele, eller deler av brannvarslingsanlegg i Quadraturen. Ved eventuelle slike utkoblinger må det opprettes økt brannvernberedskap som skal godkjennes på forhånd av Styret, og som tilfredsstiller til enhver tid gjeldende krav og forskrifter. Utkobling av hele, eller deler av brannvarslingsanlegg for å forhindre brannalarmer under fester, events, eller arrangementer i private leiligheter eller næringslokaler er strengt forbudt og vil bli politianmeldt.

10. **Diverse**

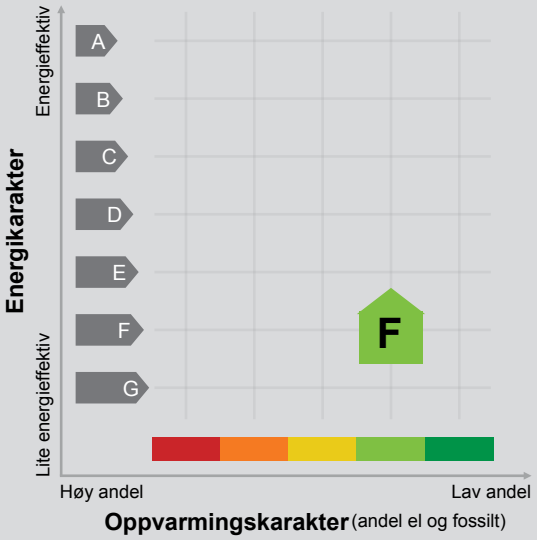
10.1. Seksjonseiere og deres leietakere er pliktige til å følge med Sameiets webside www.quadraturen.no for informasjon. Websiden er å anse som den hovedkommunikasjonskanalen til sameiet.. Styret kan kontaktes via e-post, på styret@quadraturen.no

10.2. Ved utleie eller lån av seksjon plikter sameier å gjøre leietaker/gjester kjent med gjeldende vedtekter og husordensregler. Styret forholder seg kun til seksjonseier i alle saker som angår forholdet mellom leietaker/gjester og sameiet.

10.3. Der Sameiet må utstede advarsler til seksjonseier som følge av overtredelse av husordensregler (også der leietaker og gjester er grunnen for advarselen) vil kostnader knyttet til administrasjonsgebyr fra forretningsfører bli belastet seksjonseier.

ENERGIATTEST

Adresse	Prinsens gate 8
Postnummer	0152
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	207
Bruksnummer	39
Seksjonsnummer	113
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80466668
Bruksenhetsnummer	H0518
Merkenummer	cda8cc11-2ce7-47a0-9bbd-4b0f221f8555
Dato	22.08.2023
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ELLEN-CHRISTINA OLSSON HVEDING



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1915
Bygningsmateriale:	
BRA:	66
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Prinsens gate 8
Postnummer: 0152
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0518
Dato: 22.08.2023 11:42:21
Energimerkenummer: cda8cc11-2ce7-47a0-9bbd-4b0f221f8555

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 207
Bruksnummer: 39
Seksjonsnummer: 113
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80466668

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1915

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	87 m²
Areal tak	44 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	5 m²
Oppvarmet BRA	66 m²
Totalt BRA	66 m²
Oppvarmet luftvolum	260 m³
U-verdi for yttervegger	0,40 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	6,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	306,7 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	70 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	70 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,50 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²

Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,27
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,20
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,79
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,73
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,80
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	22.10.2018
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,010
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett per kvadratmeter

Romoppvarming	101,0
Ventilasjonsvarme	10,2
Varmtvann	29,8
Vifter	9,1
Pumper	2,3
Belysning	11,4
Teknisk utstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	181,3

Beregnet levert energi ved normalisert klima	14 770 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	223,79 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	12 110 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	223,79 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	14 770 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	5 678 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	9 092 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	14 770 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	40,6 %

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 27.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4260491
Addresse	Prinsens gate 8		
Postnr.	0152	Sted	OSLO
Selgers navn	Gaute Gjørtz		

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

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

06/24

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Litt sopp i silikonlist i dusj

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

En liten vannskade i vindu i øvre etasje

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye vinduer i 2023

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Alt står på quadraturen.no

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vanlig fuktmugg i fusj

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 27.09.2026

Signert av *Gaute Gjørtz*

Initialer selger:
G G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5609
QUADRATUREN EIERSEKSJONSSAMEIE

Velkommen til årsmøte i QUADRATUREN EIERSEKSJONSSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

30. april 2026 kl. 17:00, i Tollbugata 13, i 3, etasje, i fellesarealet ved siden av leilighet 315. .

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 møtet. 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.

Annen informasjon

Eiere er selv ansvarlige for at korrekt kontaktinformasjon (mobilnummer og epost) er registrert hos forretningsfører. Opplysningene kan enkelt oppdateres ved å logge inn på vibbo.no og gå til «Min profil».

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring av husordensreglene, punkt 10.1
8. Endring av vedtekter og husordensregler - Forsikringsdekning
9. Fasadebelysning
10. Renholdsrutiner
11. Vedtektsendring Paragraf 4 Rett til bruk
12. Fjerning av dobbeltoppført punkt i husordensreglene
13. Tildekning av heis
14. Sameiets kommunikasjonskanal
15. Valg av nye korridorfarger
16. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i QUADRATUREN EIERSEKSJONSSAMEIE

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

Christoffer Hoff 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 protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Helge Hay er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått 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 overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 5609 Årsrapport 2025.pdf
2. 5609 Regnskap QUADRATUREN EIERSEKSJONSSAMEIE 2025.pdf
3. 5609 Quadraturen Eierseksjonssameie Revisjonsberetning.pdf

---

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 650 000,-.
For mer informasjon vennligst se punkt om styrets arbeid.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 650 000,-.

Sak 7

Endring av husordensreglene, punkt 10.1

Forslag fremmet av:
Helder Fernandes, seksjonseier/styremedlem

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

«Endring av punkt 10.1 i husordensreglene (gmail).
Styret har siden 2006 benyttet e-postadressen quadraturen@gmail.com
For å imøtekomme GDPR-regelverket, må e-postadressen knyttes til sameiets domene quadraturen.no og mulighetene som en såkalt Google Workspace konto sikrer. En slik konto ble opprettet i august 2025, men kunne ikke aktiveres med den nye e-postadressen styret@quadraturen.no, siden bruk av e-postadressen quadraturen@gmail.com er regulert i husordensreglene.

Forslag til endring av husordensregel:
Tekstformuleringen i punkt 10.1: «*Styret kan kontaktes via e-post, på quadraturen@gmail.com»*, endres til **«Styret kan kontaktes via e-post, på styret@quadraturen.no»**.

Styrets innstilling
Endringen er nødvendig for å imøtekomme GDPR. Styret anbefaler at forslaget vedtas.

Forslag til vedtak
Årsmøte godkjenner de foreslått endring av husordensreglene.

Sak 8

Endring av vedtekter og husordensregler - Forsikringsdekning

Forslag fremmet av:
Helder Fernandes, seksjonseier/styremedlem

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Siste avsnitt i paragraf 7 i vedtektene, og punkt 4.8 i husordensreglene, om bruk av sameiets forsikring ved skader, foreslås endret:

Nåværende tekst:

«*Sameiets forsikring dekker eventuelle skader som måtte oppstå ved forsikringsobjektet. Dersom skader skyldes uaktsomhet eller selvpåført skade av seksjonseier (f.eks sitte på radiator, skader som følge av ikke lukkede dører, vinduer, takvinduer, overvanning av blomster, husdyrskader, lekkasjer, fra brune- og hvitevarer, akvarium, uautoriserte tilkoblinger mm) vil sameiets til enhver tid gjeldene egenandel bli krevet dekket av seksjonseier. Det samme gjelder eventuell forkortning i erstatningssum pga. ovennevnte årsaker, samt eventuelt manglende vedlikehold*.»

Foreslått endring av ovennevnte avsnitt (teksten endres til):

«Sameiets forsikring dekker eventuelle skader som måtte oppstå ved forsikringsobjektet. Skader som skyldes uaktsomhet eller selvpåført skade av seksjonseier (f.eks sitte på radiator, skader som følge av ikke lukkede dører, vinduer, takvinduer, overvanning av blomster, husdyrskader, lekkasjer, fra brune- og hvitevarer, akvarium, uautoriserte tilkoblinger med mer), dekkes i utgangspunktet ikke. Hvis forsikringsselskapet godtar at sameiets forsikring benyttes, kan forsikringsselskapet likevel foreta forkortning i erstatningssum i oppgjøret dersom forsikringsselskapet mener at skaden kunne ha vært unngått, eller oppsto delvis som følge av manglende vedlikehold eller uaktsomhet. Hvis sameiets forsikring benyttes, vil sameiets til enhver tid gjeldende egenandel bli krevet dekket av seksjonseier.»

Bakgrunn:
Styret har ved flere anledninger blitt fremlagt skadesaker som har medført diskusjon og uenighet i forhold til ansvarsdekning. Dette har typisk vært skader som følge av vannlekkasjer fra kjøkken og bad, eller feil ved elektrisk anlegg i seksjoner. For å unngå disse diskusjonene og uenigheter om hvordan vedtektene/husordensreglene skal tolkes, har Styret bedt sameiets advokat om å tydeliggjøre ordlyden. Forslaget er i tråd med advokatens anbefaling.

Styrets innstilling

Forsikringssaker er generelt tid- og ressurskrevende for alle de involverte partene, spesielt når uenigheter oppstår ifm tolkning av vedtektene/husordensreglene. Styret ser et klart behov for å tydeliggjøre definisjon av ansvarsforhold i vedtektene/husordensreglene, slik at man i større grad unngår unødvendige uenigheter i fremtiden.

Styret anbefaler å stemme FOR forslaget. Forslaget krever 2/3 flertall (vedtektene) og enkelt flertall (husordensreglene). Styret foreslår at dette stemmes samlet.

Forslag til vedtak

Årsmøte godkjenner den foreslåtte endringen både i vedtekter og i husordensreglene.

Sak 9

Fasadebelysning

Forslag fremmet av:
Seksjonseier Wolfgang Sabella

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

«Dette er noe som forårsaker kostnader både p.g.a. vedlikehold og energiforbruk. Den har ingen praktisk nytte for beboere og forbipasserende siden Oslo kommune belyser gatene rundt Quadraturen tilstrekkelig. Med hensyn til høye strømpriser og miljø er den overdådige belysningen et dårlig signalement og bør derfor slåes av inntil videre. Midlene bør heller brukes til vitale deler av infrastrukturen som f.eks. vedlikehold av heisene.

Styrets innstilling

Styrets kommentarer
Bakgrunns informasjon om strømkostnadene:

Energibesparende tiltak er noe styret hele tiden strever etter å oppnå. Strømkostnadene sto for mellom 6%-7% av de totale driftskostnadene i sameiet for 8-9 år siden, selv da med lavere gjennomsnittlige strømpriser.

Strømkostnadene representerte 3,65% av de totale driftskostnadene i 2024 og 3,11% i 2025. Til tross for utslagene som de kraftige svingningene i strømprisene kan gi fra år til år, er det trygt å anta at strømkostnadene representerer i gjennomsnitt ca. 3,5% av driftsutgiftene de siste årene, dvs, mellom kr 430 000 og 490 000 pr år.

Blant strømbesparende tiltak de siste årene kan det nevnes: Utskifting til leddpærer i korridorene og fasaden, effektivisering av fellesvaskeriet (avvikling av 1 av 2 vaskerier og nye mer energieffektive maskiner), avslåing av vegglampene i korridorene, tidsstyrt belysning i svalgangene, og manuell styring av fasadebelysning (disse slåes av i sommermånedene), har ført til en betydelig reduksjon av strømkostnadene.

Fasadebelysningen ble slått helt av i 2022 og 2023, som følge av en kombinasjon av strømbesparelses tiltak, og en del lyskastere som hadde gått gradvis i stykker. I denne perioden, fikk styret mange tilbakemeldinger om at det var ønskelig å få fasadebelysning tilbake. Styret opplevde også flere tilfeller av hærverk/graffiti mot fasaden.

I forbindelse med vindusprosjektet, ble alle lyskasterne på fasaden byttet ut fra halogen til «superledd», da lyset i disse nye spotene forsterkes med speilreflektorer og prismer. Dette gjør at effekten blir forsterket mange ganger, mens forbruket holdes på et lavt nivå.

Boligdelens andel av fasadebelysning var på kr 9 590,90 i 2024, og kr 10 378,48 i 2025, dvs. ca 17 900 kwt pr år. Dette tilsvarer ca. kr 965 pr. måned for hele boligdelen, fordelt på 211 leiligheter.

Styrets innstilling:
Styret har stor forståelse for dette forslaget, men mener likevel at besparelsen blir såpass liten at den ikke kan oppveie mot den relativt lave kostnaden med å ha en belyst fasaden. Bygningens kvaliteter fremheves av fasadebelysningen, og bidrar også til å gjøre fortauene utenfor bygningen mer opplyste og tryggere for beboerne. Både bolig- og næringsdelen har interesse av å profilere bygningen og lokalene på gateplan.

Styret anbefaler å stemme i **MOT** forslaget.

Forslag til vedtak
Fasadebelysningen slåes av inntil videre. Midlene bør heller brukes til vitale deler av infrastrukturen som f.eks. vedlikehold av heisene.

Sak 10
Renholdsrutiner

Forslag fremmet av:
Seksjonseier Salvatore Palmeri

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- Styret bes om å vurdere om det er behov for økt renholds frekvens i inngangspartiet i Tollbugata 13, og eventuelt iverksette nødvendige tiltak innenfor gjeldende avtaler og budsjetter. Dette er det mest brukte

inngangspartiet, og erfaringen de siste månedene er at belastningen her er betydelig større enn i de øvrige fellesområdene.

Styrets innstilling

Styrets kommentar

Pdd, vaskes alle fellesarealer hver 14. dag. Fellesarealene vaskes som regel mandag og tirsdag. Ved sykdom kan vaskebyrået måtte velge en annen dag i den aktuelle uken.

Styret ønsker også å gi bedre informasjon om vaskerutiner. Styret vil derfor gå i dialog med vaskebyrået om å henge opp vaskelister i hver etasje, der renholdspersonalet kvitterer for utført vask med dato og tidspunkt. På denne måten, får beboere lett tilgjengelig informasjon om når det ble vasket, og kan kontakte styret hvis det skulle vise seg at et område ble «glemt» vasket.

Frekvens på gulvvask og bytting av matter

Styret har tidligere vurdert behovet for gulvvask og bytting av matter, spesielt i enkelte perioder når det er mye slaps og snø ute. Punktvis har det vært bestilt ekstra vask, men det er svært vanskelig å forutse når slikt vær kommer. Gulvvask og matteleveringen er dessverre ikke tjenester som vi lett slå av og på i forhold til værholdene ute på gaten.

Styret har derfor innhentet tilbud om å doble frekvensen på disse to tjenestene, og har innhentet priser for dette:

- Å øke mattelevering fra 2 til 4 ganger pr måned vil medføre en kostnadsøkning på kr 22 000 pr vinterhalvåret.

- Å øke gulvvask fra 2 til 4 ganger pr måned vil medføre en kostnadsøkning på kr 80 000 pr vinterhalvår.

Styrets innstilling:

Styret støtter forslaget om å øke frekvensen på gulvvask og bytting av matter fra 2 ganger pr måned til hver uke i vinterhalvåret.

Forslag til vedtak

Årsmøte godkjenner å øke frekvensen på gulvvask og bytting av matter til en gang i uken om vinterhalvåret.

Sak 11

Vedtektsendring Paragraf 4 Rett til bruk

Forslag fremmet av:

Trude-Silje Soltvedt, seksjonseier/styremedlem

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

6.ledd endres, fjerne noe tekst og stå igjen med følgende:
«Takterrassene skal kun benyttes av boligseksjonene.»

Styrets innstilling

Styrets kommentar:

Teksten endres fra «Takterrassene skal kun benyttes av boligseksjonene, etter at utbyggingen er fullført», til «Takterrassene skal kun benyttes av boligseksjonene»

Styret anser endringen som nødvendig konsekvens av ferdigstillelse av bygget.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at forslaget vedtas.

Forslag til vedtak

Årmøte godkjenner foreslåtte vedtektsendring.

Sak 12

Fjerning av dobbeltoppført punkt i husordensreglene

Forslag fremmet av:
Trude-Silje Soltvedt, seksjonseier/styremedlem

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

«Pkt.8.7 Fjernes da denne er duplikasjon på pkt.8.6»

Styrets innstilling

Styrets kommentar:

Punkt 8.6 og 8.7 har samme ordlyd og er et feilaktig duplikat, og punkt 8.7. fjernes:

8.6. Det er forbudt med hund og katt m.m. på takterrassene, uansett grunn og tid på døgnet. Takterrassene er dermed husdyrfrie soner av hensyn til beboere med allergi eller redsel for hund/katt m.m.. Kun offisielt godkjent førerhund er tillatt, og eieren må kunne vise akkrediteringen.

8.7. Det er forbudt med hund og katt m.m. på takterrassene, uansett grunn og tid på døgnet. Takterrassene er dermed husdyrfrisoner av hensyn til beboer med allergi eller redsel for hund/katt m.m.. Kun offisielt godkjent førerhund er tillatt, og eieren må kunne vise akkrediteringen.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at forslaget vedtas.

Forslag til vedtak

Årsmøte godkjenner foreslått endring i husordensreglene.

Sak 13
Tildekning av heis

Forslag fremmet av:
Seksjonseier Dag Arne Kristiansen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

«Ved oppussing og frakt av større ting i heisene, plikter eierne å dekke til glass og vegger for å hindre skader og forsøpling av heisene».

Argumentasjon; da vi ikke har egne service-heiser, er det stor slitasje på våre heiser. Særlig i forbindelse med flytting og oppussing. Dette forringer vårt bomiljø, og kan løses ved at det stilles klare krav til de ansvarlige. På sikt vil dette også ha en økonomisk gevinst ved at levetiden på heisene forlenges.

Styrets innstilling

Styrets kommentar:
Styret støtter argumentasjon til forslaget, og ser med fordel at dette tas inn som et nytt punkt i husordensreglene (punkt 5.13, Fellesarealer).

Styrets innstilling:
Styret anbefaler at forslaget vedtas.

Forslag til vedtak
Årsmøte godkjenner forslaget og tar inn følgende som nytt punkt 5.13 i husordensreglene: Ved oppussing, flytting eller transport av større gjenstander i heisene plikter seksjonseier å sørge for tilstrekkelig tildekking av vegger, glassflater og øvrige overflater, slik at skader og tilgrising av heisene unngås.

Sak 14
Sameiets kommunikasjonskanal

Forslag fremmet av:
Trude-Silje Soltvedt, seksjonseier/styremedlem

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

«For å vurdere hvordan sameierne best får tilgang til informasjon, bør det i tillegg det kommende styreåret forsøkes bruk av Obos sin Vibbofunksjonalitet parallelt som kommunikasjonkanal. Slik kan sameierne ta reelle valg neste årsmøte av hvilken "plattform" som fungerer best og ønskes videreført. (Legger ved fordeler og ulemper med de ulike plattformene).

INFORMASJONSGRUNNLAG
Valget mellom en egen hjemmeside og/eller Vibbo (OBOS sin plattform for sameier/borettslag) avhenger av

sameiets behov for funksjonalitet, budsjett og teknisk kompetanse. Vibbo er ofte integrert med forretningsfører, mens en egen nettside gir full frihet.

Her er en oversikt over fordeler og ulemper:

Vibbo (OBOS/Forretningsfører-integrert løsning)
Fordeler:
• Integrert med forretningsfører: Automatisk oppdatering av beboerlister, felleskostnader, og dokumenter.
• Enkelt i bruk: Krever ingen teknisk kompetanse å sette opp.
• Sikkerhet: Alltid oppdatert og sikker løsning (GDPR-kompatibel).
• Funksjonalitet: Innebygd funksjon for å bestille nøkler, melde feil, og dele info til beboere.
• Digitalt årsmøte: Mulighet for digitale årsmøter og avstemninger.

Ulemper:
• Kostnad: Kan ha månedlige kostnader, ofte inkludert i forretningsføreravtalen.
• Begrenset tilpasning: Lite fleksibelt design og begrenset funksjonalitet utover det Vibbo tilbyr.
• Leverandøravhengig: Dere er låst til plattformen til Vibbo/OBOS.

Egen Hjemmeside (f.eks. WordPress, Wix)
Fordeler:
• Full fleksibilitet: Dere kan designe og strukturere siden akkurat slik dere ønsker.
• Fullt eierskap: Dere eier domenet og innholdet 100%.
• Skreddersøm: Mulighet til å integrere skreddersydde funksjoner som passer unike behov i sameiet.
• Potensielt billigere: Kan være billigere hvis man gjør jobben selv, men vedlikehold krever tid.

Ulemper:
• Krever teknisk vedlikehold: Dere må selv sørge for oppdateringer, sikkerhet og GDPR-samsvar.
• Tidkrevende: Krever dugnadsinnsats for å sette opp og drifte.
• Ikke integrert: Informasjon om felleskostnader, nøkler, og beboerlister må oppdateres manuelt og synkroniseres med forretningsfører.

Oppsummering
• Velg Vibbo hvis dere ønsker en enkel, trygg, og vedlikeholdsfri løsning, og spesielt hvis dere allerede bruker OBOS som forretningsfører.
• Velg egen hjemmeside hvis dere har teknisk kompetanse i styret, ønsker full designfrihet, og har behov for en side som er mer "utadvent" enn en intern beboerportal.

Valget mellom en egenutviklet hjemmeside og Vibbo (fra OBOS) for et sameie avhenger av behovet for skreddersøm kontra ferdige, forvaltningsintegrerte løsninger. Vibbo tilbyr en "alt-i-ett"-løsning som forenkler hverdagen for styret, spesielt hvis de allerede forvaltes av OBOS. En egen hjemmeside gir full frihet, men krever mer vedlikehold og teknisk kompetanse.

Her er en oversikt over fordelene og ulempene:

Vibbo (OBOS-tjeneste)
Vibbo fungerer som en digital oppslagstavle og informasjonskanal for beboere i borettslag og sameier.

Fordeler:
• Integrasjon: Er sømløst integrert med OBOS Eiendomsforvaltning, noe som automatisk oppdaterer beboerlister og sikrer at informasjonen er korrekt.

• Enkelhet: Krever ingen teknisk kompetanse for oppsett eller drift. Det er "plug and play".
• Kommunikasjon: Gjør det lett for styret å sende meldinger (SMS/e-post) og publisere nyheter om dugnad, felleskostnader, og vedlikehold.
• Funksjonalitet: Inneholder funksjoner for oppslag, dokumentarkiv (vedtekter, reglement), og oversikt over felleskostnader.
• Tilgjengelighet: Fungerer godt både på web og som app.

Ulemper:
• Låst til forvalter: Tjenesten er primært designet for, og fungerer best for, sameier som er forvaltet av OBOS.
• Begrenset tilpasning: Utseende og funksjonalitet er standardisert, noe som gir mindre mulighet for å skreddersy designet til sameiets unike identitet.
• Avhengighet: Sameiet blir avhengig av OBOS sin plattformutvikling.

Egen Hjemmeside (f.eks. WordPress, Wix)
Dette innebærer å bygge en nettside fra bunnen av, eller bruke en malbasert tjeneste.

Fordeler:
• Full kontroll: Styret bestemmer selv struktur, design, funksjonalitet og innhold uten begrensninger.
• Uavhengighet: Ikke bundet til én spesifikk forretningsfører eller forvaltningstjeneste.
• Skreddersøm: Kan skreddersys for spesielle behov (f.eks. booking av fellesområder, elbillading, integrasjon mot unike interne systemer).

Ulemper:
• Vedlikeholdskrevende: Krever at noen i styret har tid og kunnskap til å oppdatere innhold, sikkerhetsoppdateringer og teknisk vedlikehold.
• Kostnader: Kan bli kostbart dersom man leier profesjonelle til å utvikle og vedlikeholde siden.
• Ingen automatisk kobling: Eierlister og økonomisk informasjon må oppdateres manuelt, noe som øker risikoen for utdatert informasjon (kontra Vibbo).

Oppsummering – Hva bør dere velge?

Funksjon	Vibbo (OBOS)	Egen Hjemmeside
Oppsett	Svært enkelt/Automatisert	Krever teknisk innsats
Vedlikehold	Lavt (OBOS tar ansvar)	Høyt(styret/ITansvarlig)
Design	Standardisert	Fullt tilpasningsdyktig
Passer for	De fleste OBOS-sameier	Sameier med unike behov
Integrasjon	Integrert med forretningsfører	Krever manuell oppdatering

Konklusjon: Hvis sameiet er forvaltet av OBOS, er **Vibbo** den enkleste og mest effektive løsningen for de fleste. Hvis sameiet har behov for en unik profil, skreddersydde funksjoner, eller ikke ønsker å være låst til en forvalter, er **egen hjemmeside** det beste valget, forutsatt at man har ressursene til å vedlikeholde den.

Styrets innstilling

Styrets kommentar:
Sameiets webside www.quadraturen.no har siden sameiet ble opprettet i 2006, vært hoved kommunikasjonskanal i sameiet. Websiden gir omfattende informasjon til både seksjonseiere, leietakere, og eksterne aktører og leverandører.

Det legges ut jevnlig informasjon som har et stort nedslagsfelt både i Norge og i utlandet. En betydelig del av nettrafikken, 19,4% i 2025, skjer fra utlandet, hovedsakelig fra USA, Tyskland, Storbritannia, og andre nordiske land. Dette er nesten en dobling sammenlignet med 2024 og kan muligens forklares med økt interesse for vårt sentralt beliggenhet knyttet til Airbnb og andre plattformer for korttidsutleie.

Flere seksjonseiere bor i utlandet, og websiden er den enkleste måten til å følge med hva som skjer i sameiet, da det ikke er avhengig av en påloggingsløsning.

Websiden er også godt integrert med ca. 15 skjemaer for bestilling av diverse tjenester og leveranser, og ifm undersøkelser blant seksjonseiere ved behov. Disse bestillingsskjemaene (for eks. nøkkelbrikker, vaskebrikker, parsellhager, MC-parkering, nødboder, innmelding av feil, callinganlegg og callinganlegg ifm visninger, treningsstudio, oppslag om plassering av strømskap i korridorene, etc) er blant annet integrert med dagens betalingsløsning til Paypal, og fungerer optimalt.

Websiden er også en viktig kommunikasjonskanal for leietakere i næringsarealer. Mange av disse er ikke Vibbo-tilknyttet.

Dagens kommunikasjonskanal når bredt og raskt. Plattformen er enkel og effektiv, og når alle uten behov for innlogging med BankID, eller forhåndsregistrering hos Vibbo. Dette er spesielt viktig for næringslokalene, leietakere, leverandører, seksjonseiere i utlandet og korttidsgjester. For disse vil en Vibbo-løsning være en begrensning sett i forhold til nåværende www.quadraturen.no. Dette gjør at vår eksisterende webside er mer tilpasset vårt sameiets behov, er mer utadvendt og mer åpen enn en en typisk beboerportal-løsning som Vibbo.

Dagens websideløsning er lett å administrere og det er ikke behov for konsulentbistand eller særskilt teknisk kompetanse for oppsett og drift. Det gjøres av styret selv. Hele websideløsningen kostet sameiet kr 2826 kroner i 2025. Styret har i alle år fått svært gode tilbakemeldinger på sameiets webside, og vi får ofte tilbakemeldinger der beboere takker styret for god og omfattende informasjon på websidene, og raskt svar og oppfølging.

Styret benytter også plattformen «Styrerommet» fra OBOS, som database for innhenting av eierlister, felleskostnader, sameiets regnskap, betaling av regninger, og annen relevant dokumentasjon. Dagens webløsning trenger derfor ingen direkte integrasjon mot Styrerommet-plattformen fra OBOS.

Styret anser det som meningsløst å opprette en helt ny kommunikasjonskanal, parallelt til dagens kommunikasjonskanal, dvs å drifte begge løsningene samtidig (www.quadraturen.no og nettløsning fra Vibbo). Dagens kommunikasjonskanal har fungert svært godt i alle år, og er svært tilpasningsdyktig for å ivareta sameiets behov i framtiden uten behov for ekstern konsulentbistand. Etablering av en ny kommunikasjonskanal vil by på utfordringer og unødvendig bruk av tid og ressurser. All informasjon og skjemaene som formidles må legges ut samtidig på begge kanalene, og det vil komplisere hele informasjonsflyten mellom styret, sameierne og øvrige brukerne. Det vil også by på utfordringer for ikke-registrerte beboere. Det vil være vanskelig å kvalitetssikre en slik dobbel løsning, og feil vil lettere kunne skje.

Quadraturen er et stort sameie med store utfordringer på flere områder. Styret har problemer med å forstå det å arbeide med en parallell kommunikasjonskanal bør plutselig stå sentralt blant styrets mange viktige oppgaver, da det er andre mer krevende utfordringer til enhver tid, så som fortløpende vedlikeholdsbehov, rehabiliteringsbehov og øvrig forvaltning av bygningen og maskinpark.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at forslaget avvises.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at styret i kommende styreperiode kan benytte Vibbo som parallell kommunikasjonskanal. Formålet er å gi seksjonseierne grunnlag for å ta stilling til hvilken kommunikasjonsplattform som skal videreføres på neste årsmøte.

Sak 15

Valg av nye korridorfarger

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Til tross for 6 møter og grundige diskusjoner, har ikke beboerkomiteen hatt tilstrekkelig tid til å presentere et ferdig forslag for årsmøtet. Komiteen har jobbet med vurdering av forskjellige forslag til farger/materialvalg, og innhentet prisoverslag fra malerfirmaer.

Styrets innstilling

Styret foreslår at årsmøtet gir styret fullmakt til å jobbe videre med saken sammen med beboerkomitéen. Etter at Beboerkomiteen kommer frem til en konklusjon, sender komiteen inn de alternativene og anbefalingene til Styret, som til slutt velger den endelige løsningen.

Forslag til vedtak

Årsmøte godkjenner styret sin innstilling.

Sak 16

Valg av tillitsvalgte

Sameiet skal ha et styre som skal består av en leder og 4 styremedlemmer, evt. med varamedlemmer.

Næringsseksjonene skal hvis de ikke har et medlem i styret utpeke en kontaktperson som representer dem i felles anliggender.

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 sameiermøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

Valgkomiteens innstilling ligger vedlagt.

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ann Kristin Møsth Wang
- Helder Fernandes
- Mathilde Hagen Engebretsen

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hege Bratli
- Jo Wang
- Salvatore Palmeri

Valg av 1 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Velges på møte

Vedlegg

1. 2026 Innstilling valgkomite Quadraturen.pdf

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Helge Hay	Prinsens Gate 8
Nestleder	Helder Manuel S Fernandes	Tollbugata 13
Styremedlem	Hans Petter Beldring	Pilestredet Park
Styremedlem	Trude-Silje Soltvedt	Prinsens gate 8
Styremedlem	Trine Vik Gustavsen	Carucel Eiendom
Varamedlem	Hege Bratlid	Postboks 1883 Vika
Varamedlem	Jo Wang	Prinsens Gate 8

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Quadraturen Eierseksjonssameie
Sameiet består av 217 seksjoner.
Quadraturen Eierseksjonssameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 989976478, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Tollbugata 13,15 A-B-C
Prinsensgate 8,10 A+b

Gårds- og bruksnummer:
207 39

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

Quadraturen Eierseksjonssameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.
Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid
Styret har jobbet med beboerne/leietakerne ifht den daglige driften av sameiet.
Styret behandlet 21 nye saker i perioden, samt flere saker som har krevd behandling over flere måneder. På grunn av sin kompleksitet eller teknisk karakter har Styret bedt om både juridisk og teknisk bistand i flere av sakene. Flere av sakene har også krevd tett oppfølging i form av mange møter internt og eksternt. Noen av sakene har måttet bli behandlet på gjentagende møter. Styret hadde 6 ordinære styremøter

Vindusprosjekt, fase 1 og 2 (oppfølging)
Prosjektet ble delt i fase 1 og 2, der fase 1 omfattet utskifting av trevinduer og balkongdører i tre fra 2. etasje til 7. etasje, i tillegg til full rehabilitering av alle vinduer og dører i 1. etasje, samt alle verneverdige vinduer i trappeoppganger og enkelte næringsarealer, og sorte metalgittere i 1. etasje. Fase 1 omfattet også rehabilitering av snøfangere og varmekabler på taket og montering av nye snøfangere på begge kuplene. Også hele fasaden ble kontrollert for skader og reparert, og rengjort/vasket.

Styret har i Høst lagt ut en brukerundersøkelse på sameiets webside for å avdekke erfaringer, feil og mangler med de nye vinduene.
Heldigvis var det kun 6 leiligheter som meldte om feil med enkelte vinduer og balkongdører. Disse ble utbedret fram til slutten av desember. I hovedsak har problemene vært knyttet til feiljustering av åpne/lukke mekanismen. Enkelte av tilfellene skyldtes brukerfeil, stort var sett forårsaket av gjester (korttidsleie) som ikke er vant til norske åpnings- og lukkemekanismer på vinduer. For eksempel, det er unormalt at vinduer i Nord-Amerika kan åpnes, da det vanlige er at de kan kun vippes. Derfor oppfordrer vi alle som driver med korttidsleie om å henge opp informasjon i leiligheten om hvordan vinduene åpnes og lukkes.

For de som har vist interesse for montering av ekstrautstyr for å forhindre brukerfeil (som for eks. sperre visse vinduer fra å åpnes helt), vil Bykle montere dette på eiers regning.

Styret har vært i møte med ledelsen av Bykle Vinduer for å se på muligheten for en justering av åpnings- og lukkemekanismen i leiligheter som har meldt om problemer, eller som i fremtiden melder om problemer. Styret innkalte en hovedrepresentant fra Bykle Vinduer til Quadraturen, og sammen foretok en kontroll i flere berørte leiligheter.
Styret har i samarbeid med Bykle Vindu, blitt enige om et opplæringstiltak der vaktmester og en assistent får opplæring i justering av åpnings- og lukkemekanismes, slik at sameiet i fremtiden kan selv foreta justeringer straks behov melder seg.

Styret minner om at det er svært risikabelt å skru persienner og lignende mekanismer på vindusrammene, fordi det kan føre til at skuene treffer glasset og sprekker det. Hvis man monterer persienner eller rullegardiner, må man tilse at disse enten er helt lukket eller helt åpne. Hvis man har disse på halvstilling, vil det kunne oppstå termisk sprekk i glasset på grunn av for stor temperaturforskjell mellom forskjellige deler i vinduet, hovedsakelig om sommeren. Dette gjelder spesielt plisse/liftgardiner som er montert tett inntil glasset eller vindusrammen.

Styret har også mottatt svært mange positive tilbakemeldinger på at de nye vinduene isolerer vesentlig bedre mot støy og kulderas.

Andre møter
I tillegg hadde styret totalt 52 møter med andre parter i denne styreperioden. Møtene er hovedsakelig med, vaktmester og teknikere, leverandører, seksjonseiere, leietakere og eksterne aktører vedrørende pågående saker, anbud, naboklager om støy- og festproblematikk, fellestekniske installasjoner, reklamasjoner, reforhandling av eksisterende avtaler, samt oppfølging av service- og vedlikeholdsavtaler, oppgraderinger, driftsstanser, oppfølging av brannalarmer og andre felles anliggender m.m. som berører hele Sameiet. Mange av møtene må dessverre skje på dagtid, noe som er krevende for styremedlemmene som har vanlig jobb.

Som følge av bekymringsmeldinger fra beboere, har styret også i 2025 fornyet en spesialavtale med Aftenposten-distribusjon om å ikke levere reklame og annet uadressert materiell på døren til hver enkelt leilighet. Kun de som har abonnement av avis/blad vil få leveranse på døren.
Gratisaviser m.m. vil fortsatt være tilgjengelig for alle i eget stativ i postrommet.
Styret oppfordrer alle til å heller abonnere på nettaviser.

Biblioteket i postrommet er svært populært bomiljøtiltak og vi ser en stor sirkulasjon av bøker.
Her kan alle låne og levere inn brukte bøker.

- **Foodora, Bolt og lignende**

Sameiet har det siste året opplevd en tilnærmet *eksplosjon* av eksterne aktører som leverer varer på døren, så som Foodora, Bolt, Oda, og lignende. Problemet ligger i at hjemleveranser av denne typen (hovedsakelig ferdige måltider og matvarekasser) resulterer i at en god del avfall blir etterlatt i korridorer, svalganger, trappeogganger og andre fellesarealer av matbudene på vei ut. Styret har også sett, eller fått meldinger fra beboere om at noen av matbudene som betjener vårt bygg regelmessig (enkelte gjør det opptil flere ganger daglig) saboterer dørlåsene for lettere å få tilgang til bygget, slik at de raskere kan dra videre til neste oppdrag. Dette medfører en økt sikkerhetsutfordring som er svært vanskelig å gjøre noe med, i og med at hoveddørene blir stående åpne. Styret oppfordrer alle om å enten møte matbudene ved inngangsdøren til bygget, eller selv å bringe emballasje/tomme matkasser ned til søppelrommet.

- **Bakgården**

Alle takrenner (i hele bygget) ble også i 2025 kontrollert for lekkasjer og rengjort.
Avløpsrørene fra bakgården til kum ute i gaten ble renset for sand og slam (løv). Dette er en nødvendig vedlikeholds prosedyre, da avløpskummen har kapasitetsbegrensninger. Dessverre viser det seg at sluk nærmeste passasjen i Prinsens gate tetter seg oftest på grunn av trange rørføringer.
Blåsing av løv i bakgården er et nødvendig tiltak for å unngå slam i avløp i bakgården, men fører dessverre til noe støy. Hvis løv ikke fjernes, øker det muligheten for tetting i avløpskum.
Alle blomsterkasser (i gråmetal) i bakgården fikk nye blomster. Det planlegges flere forskjønnende tiltak også i 2025. Styret står selv for vanning av blomsterkasser i bakgården.

- **Takterrasser**

Takhageprosjektet har også i år vært et veldig populært tilbud, og deltakerne er svært fornøyde med prosjektet. Takhageparsellene vil være tilgjengelig til interesserte beboere fra april 2026.
Reservasjon av hageparseller vil bli annonsert på sameiets webside i god tid i forveien. Det er ikke mulig å reservere plass på forhånd, og også i år vil det bli loddtrekning blant søkerne (hvem som til slutt får parsell).

Styret oppfordrer alle til å påse at røykeforbudet på takterrassene opprettholdes, for å unngå en lignende brann som oppsto for 6 år siden på takterrassen i 7. etasje.

Videokamera på takterrassen i 7. etasje nærmest slottet slås kun på i stengetiden om natten.
Den preventive effekten har vist seg å være vellykket, da det heldigvis ikke har vært noen tilfeller av grov tilgrising eller hærverk på takterrassene i 2025/2026.

Dekket på takterrassen i 7. etasje (Pergola) planlegges rehabilitert før sommeren 2026. Det vil i første omgang bli vurdert løsne alle kompositttplankene og legge dem på nytt, for å rette opp ujevnheter og mellomrom.

- **Brannalarmer**

Det har i 2025 vært 13 falske brannalarmer i både bolig- og næringsdelen. De aller fleste falske alarmer i boligdelen, skyldes fortsatt både gjenglemte pizzaer i ovn på nattestid og stekking (eks. bacon og beef) uten tilstrekkelig gjennomlufting i leiligheten på dagtid.
Styret har i tillegg skrudd av 11 forvarsler om brannalarm, i både leiligheter og i næringsdelen.

Styret tar alltid kontakt med leiligheter som har forvarsel, for å bevisstgjøre beboerne på viktigheten av å unngå at alarmen går i hele bygget.
Syv beboere demonterte alarmorganet i leiligheten. Styret måtte tilkalle en tekniker for å remontere alarmorganet og kostnaden for dette ble belastet eierne.

- **Nytt nødlysanlegg**

Styret har fortsatt engasjement med et autorisert firma for å ivareta brannvern og HMS-sikkerheten i sameiet. I den forbindelse ble et større antall brannpulverapparatter byttet ut, og en del brannverntiltak ble igangsatt. Dette firmaet har også implementert flere forbedringstiltak i både boligdelen og næringsdelen. Sameiet ble i tillegg pålagt i 2024 om å skifte ut nødlysanlegget, og montere nye nødlys i takene på alle korridorer som slår seg hvis strømmen går. Dette prosjektet ble ferdigstilt i Høst.

- **Nye brannsentraler**

Sameiet har også i 2025 montert nye brannsentraler, som tilfredsstiller nåværende standard. Ifm dette tiltaket, ble også størrelsen på enkelte av de største brannsløyfene delt i flere sløyfer, noe som garanterer bedre stabilitet og reduserer mulighet for feil i anlegget.

I tilfelle brannalarm utløses, skal samtlige personer som oppholder seg i bygget forlate bygningen og vente på fortauet til brannalarmen blir slått av autorisert personell/Securitas. Beboer i leilighet som utløser falsk brannalarm skal stå ved leilighetsdøren til autorisert personell/ styret/Securitas/vaktmester konstaterer at det er en falsk brannalarm.

Dessverre viser det seg at mange av leiligheter på korttidsleie (Airbnb og lignende) ikke har fått noen informasjon om brannalarmrutiner. Flere av gjestene har enten skrudd av alarmorganet i leiligheten, og/eller unnlater å forlate bygget ved en brannalarm. Styret ber om at alle eier som leier ut leiligheter på korttidsutleie henger opp et oppslag om brannrutinene på innsiden av inngangsdøren, slik at gjestene vet hvordan de skal forholde seg ved en eventuell brannalarm.

Det ble utført 2 lovpålagte klokketester for å avdekke mulige feil og mangler ved alarmorganer og brannklokker både inne i seksjonene og ute i fellesarealer. Dette oppleves av mange som både irriterende og unødvendig, men sameiet er pålagt å gjennomføre slike tester. Det er ikke lov å demontere brannalarmorganet i leiligheten ifm testing eller brannalarm. Alle brannslanger og nødlysskilt er testet ifølge lovverket av at autorisert firma. Avdekkede feil ble rettet opp.

Sameiets brannvarslingssystem gjør det mulig å avstille et forvarsel i den aktuelle leiligheten med lydsignal FØR alarmen går i hele bygget. Se informasjon i korridorene om hvordan man avstiller et forvarsel i en leilighet. Det er viktig at nye beboere blir orientert om dette ved utleie av leiligheten. Styret mottar også tilbakemeldinger fra beboere som selv har avslått forvarsel om brannalarm i egen leilighet ute på tablåene i korridoren.
Er du så uheldig å utløse falsk brannalarm, må du åpne vinduer og dører og stå ved leilighetsdør til hjelp kommer, slik at den falske brannalarmen kan identifiseres og slåes av fortest mulig.

- **Fordeling av felleskostnader**

Alle kostnader i sameiet fordeles mellom boligdelen og næringsdelen. Dette er en komplisert og tidkrevende oppgave, i og med at samtlige fakturaer må vurderes individuelt og fordeles deretter. Noen felleskostnader fordeles etter brøk, mens de fleste kostnadene fordeles etter særskilte fordelingsnøkler som kan variere i forhold til type leveranse eller nyte/forbruk, slik at næringsseksjonene/boligseksjonene bekoster i mest mulig grad kun sine egne utgifter.
Alle utgifter blir fordelt mellom boligdelen og næringsdelen i slutten av året av et styremedlem, før det oversendes til næringsdelen for godkjenning. Obos bokfører deretter justeringene i regnskapet.
Styret mottok, godkjente og kostnadsfordelte ca. 437 fakturaer i 2025.

Faste kostnader utgjør 80,3% av sameiets samlede utgifter i 2025. Dette er kostnader som ikke kan påvirkes aktivt av kutt og- sparetiltak (energi, forsikringer, kommunale avgifter, og til dels renhold/vaktmester, heiser, ventilasjon, brannvarslingsanlegg, søppelanlegg, mv). Dette begrenser sterkt styringsmarginen som vi har til rådighet for å foreta ytterligere kostnadskutt. I tillegg, opplever man en generell kraftig prisøkning i samfunnet som rammer varer og tjenester av alle slag, også de som sameiet er avhengig av. Dette er en hovedgrunnene til at felleskostnadene dessverre også måtte økes også i 2026.

- **Opprustning av fellesarealer og fellestekniske installasjoner**

Styret i samråd med vårt vaktmesterfirma følger en arbeids-, vedlikeholds-, og HMS-plan for alle fellesarealer som nødvendigvis må ta hensyn til behov for opprustning og tilgjengelige økonomiske ressurser.

Av opprustningstiltak i 2025 kan det nevnes blant annet:

- 3 viftemotorer i fellesventilasjonsaggregater i boligdelen ble skiftet ut.
- 4 viftemotorer inne i leiligheter ble skiftet ut.
- Maling av flekker i enkelte korridorer ved behov.
- Mellomdører fra trapp til korridor er utsatt for mye slitasje til alle døgnets tider, og ble sjekket av spesialsnekker. Maling av mellomdørene i korridorene iht føringene fra Byantikvaren, startet i 2025 og vil blir sluttført i 2026.
- Tiltak mot skadedyr i kjelleren. Det har i år vært fortsatt sporadiske møllangrepp som følge av feil lagring av tekstiler. Eksponerte tekstiler spises av møll og brukes til å legge egg i. Styret oppfordrer alle til å pakke tekstiler inn i plast eller plastbokser.
- En leilighet ble sanert for midd for eiers regning.
- Utskifting av 4 takstein.
- Trykkspilling av svalgangene og takterrassene (to ganger).
- De nye takrenner i alle svalganger mot Dronningens gate, for å føre regnvann bort fra veggpanel, ble kontrollert og arbeidet betegnes som sluttført.
- Reparasjon av 1 dørbrikkeleser i boligdelen, som ble utsatt for hærverk. Også 1 brikkeleser i bakgården ble revet vekk og måtte erstattes. (Vi gjør oppmerksom på at hvis en brikkeleser saboteres eller rives vekk, vil døren forbli låst for å unngå at den som utfører skaden kommer inn. Erfaringen viser at det er ikke er *narkomane* som river brikkelesere ned fra vegg da disse vet at dørene forblir låst. Dessverre viser det seg at det er besøkende som utfører dette).
- Pumpesystemet til fontenen ble åpnet og rengjort i henhold til vedlikeholdsplanen.
- Alle pumpene i fjernvarmeanlegget til boligdelen ble også i år kontrollert og kalibrert, for å forebygge unødvendig slitasje. Styringsenheten til gatevarmeanlegget ble byttet ut av Hafslund. Det ble etterfylt glykol etter behov.
- Flere tagginger på fasaden har blitt fjernet umiddelbart.
- Styret har måttet skifte ut 4 pumper og etablere 2 nye kloakkummer i kjelleren nær Muskelklinikken som følge av havari. Sameiet har 8 hovedkloakkpumper og 2 grunnvannspumper, som etterses av et autorisert firma og vaktmester. I tillegg har en *spylebil* måttet kalles inn for å ta opp kloakkpropper i stigeledning og hovedledning ved 3 anledninger. I en av anledningene måtte seksjonseier dekke selv, da proppen satt før hovedledningen. Bind, q-tips, vaskekluter, våtservietter, kondomer, må ikke kastes i toalettet, da dette øker fare for propp, noe som vil medføre store kostnader (en hendelse der det er behov for *spylebil* kan fort komme opp i kr 10-15 000).
- Dessverre har det vært flere lengre heisstanser på grunn av slitasje på hoveddeler, så som invertere og hovedkort. Disse delene er vanskelig å oppdrive, i og med at heisene er gamle og delene må som regel spesialbestilles. De fleste sporadiske heisstanser skyldes likevel fysisk sperring av heisdørene ved inn/utflytting, som resulterer i skader på dørmekanismen.
- Det har ved flere anledninger vært problemer med hoveddørene, spesielt hoveddøren i Tollbugata. Dette er desidert den døren som brukes mest, med flere hundre passeringer daglig. Vi har skiftet sluttstykke 2 ganger, og utallige justeringer av skruer og pumper hver måned. Dørene har også fått forsterker forankring i karmen.

- Et lokk til et nedkastrør ble byttet ut i søppelrommet pga slitasje.
- Dørene til konteinere for reklame i postrommet ble påmontert kodelås, da flere benyttet disse konteinere for å kvitte seg med vanlig husholdningsavfall.
- En ny jekketralle til søppelrommet ble kjøpt inn for å erstatte den gamle som hadde gått i stykker.
- Et sikkerhetsgitter ble montert i alle de 3 portene i Prinsens gate, for å forhindre låssabotasjer om natten.
- Svetteslanger til vanningsanlegget til takterrassen i 7. etg (Pergola) ble byttet ut, etter en lekkasje.
- En slavepumpe ble byttet ut i fjernvarmeanlegg (næringsdel).
- To nye internettnoder ble montert i kjelleren for næringslokaler (Vikenfiber og Telenor).
- To provisoriske tilbakeslagsventiler ble montert i to leiligheter.
- Seks nye elektroniske låser monteres i kjelleren.

- **Sykkelrom**

Alle sykler i sykkelkjelleren har blitt merket med røde lapper. Sykler som ikke fjerner lappene innen begynnelsen av juni 2026, vil bli kjørt bort. Sameiet står ikke ansvarlig for sykler som blir etterlyst etter denne fristen.

Nb! -Har du en sykkel i sykkelkjelleren som er i bruk, må du fjerne den røde lappen.

- **Inn/utflytting av beboere**

Sameiet har også i 2025 hatt store utfordringer med de stadige utskiftninger av leieboere, herunder ekstraordinær slitasje på bygget. Som et ledd i dette har styret lagt stor vekt på formidling av informasjon til alle på infotavle og fellesrom, samt internettside www.quadraturen.no
Det største problemet med leiligheter som benyttes til korttidsutleie er at eierne av leilighetene ikke gir tilstrekkelig informasjon til leietakerne/gjester om reglene ifm brannvern, husordensregler, og søppelhåndtering.
Styret har også ved flere anledninger tatt kontakt med enkelte beboere/leieboere for en nærmere forklaring av husordensreglene i forhold til brudd på disse. Problemet gjelder i hovedsak bråk og musikkstøy, eller ulovlig demontering av alarmorgan som er montert inne i leiligheten, når det oppstår falsk brannalarm.
Styret har dessverre vært nødt til å sende advarsler til enkelte seksjonseiere på grunn av manglende overholdelse av husordensregler i forhold til støy/musikk.

- **Airbnb og lignende**

Utleie av Airbnb-leiligheter har de siste årene økt kraftig i omfang og fører til mange og krevende utfordringer. Mange av Airbnb-gjester får svært lite eller ingen informasjon om søppelhåndtering, brannrutiner m.m., og kjenner ikke til husordensreglene. Eiere som leier ut på Airbnb oppfordres derfor om å gi informasjon til Airbnb-gjester, ved for eks. å klistre en informasjonsside med viktige opplysninger på innsiden av leilighetsdøren, for å minimere en del av utfordringene.

Styret gjør obs på an enkelte leietakere med vanlig leiekontrakt i Quadraturen, utleier leiligheten videre i helger eller ferier på Airbnb uten at eier av leiligheten er klar over dette, med de negative konsekvensene det medfører i forhold til bråk og slitasje av leiligheten og øvrige fellesområder. Vi oppfordrer derfor eiere med utleide leiligheter om å foreta stikkontroller i forhold til dette, for å unngå ubehagelige overraskelser.

Styret ser positivt på at flere seksjonseiere som leier ut til korttidsleie/Airbnb, har i den siste tiden montert støynivåmåler som knyttes til en App på eiers mobil, og som varsler eier hvis støynivået i leiligheten overskrider en viss grense. På denne måten reduseres muligheten for at leiligheten brukes til, for eksempel, utagerende fester med mer, eller til avspilling av høy musikk, etc.

- **Securitas**

Styret har en avtale med Securitas om en miljøvakttjeneste.

Beboere kan benytte seg av denne tjenesten ved sjenerende støy og bråk fra andre leiligheter. Vekter som ryker ut og sender alltid en skriftlig rapport til Styret. Denne rapporten danner grunnlag for styrets videre agering i slike saker.
Securitas har også ansvar for å stenge alle takterrassene ca. kl 22:45. Alt opphold på takterrassene etter kl 22:45 er ikke tillatt.
Securitas alarmsentral blir automatisk varslet ved utløst brannalarm, og ryker ut for å konstatere om det er brann, eller ikke brann. Ved falsk brannalarm, vil vekteren som ryker ut foreta en kontroll av seksjonen som har utløst brannalarmen.

- **Vaskeriet**

Kun brukere med gyldig vaskeribrikke har adgang til vaskeriet i 4. etasje. Det var 59 brukere av vaskeriet i 2025, dvs. 6 mindre enn i 2024. Stadig flere leiligheter utstyres med vaskemaskin, blant annet fordi konseptet til korttidsutleie-leiligheter er svært lite kompatibelt med tilbud av fellesvaskeri til klesvask for de respektive gjestene.
Alle brukere oppfordres til alltid å rense lofilteret til tørketrommelen for å unngå dårlig lukt i tekstiler og fare for en brann.
Bruk av medbrakt vaskemiddel/tøymyknermiddel er strengt forbudt! Maskinen er utstyrt med eget vaskemiddel/tøymyknermiddel og doserer disse automatisk i forhold til mengde tøy.

Bestilling og betaling av vaskeribrikke gjøres direkte på sameiets webside.
Alle brukere må til enhver tid sørge for å ha en plan B for klesvask, i tilfelle vaskeriet blir i ustand eller som følge av uforventede feil med Mieles systemer. Det er viktig at du henter klærne dine før kl. 22.45. Da stenges både vaskeriet og maskinene. Har du klær inne i maskinen da, risikerer du at maskinen låser seg og at du må vente til kl. 06.00 neste dag for å få dem ut!

Vaske/tørkeprogrammene som er installert på maskinene er i henhold til anbefalingene fra Miele på sameiets maskinpark. Dessverre er det ikke mulig å oppfylle enkelte individuelle ønsker om spesielle vaskeprogrammer med forskjellige lengder/temperatur enn det som finnes. Skulle det komme oppgraderinger av vaske/tørkeprogrammer, installeres disse automatisk av Miele.
Feil og mangler med maskinene varsles automatisk via internett til Miele, eller via Styret.

Vaskerigulvet foran maskinene vaskes 2 ganger i måneden. Derfor oppfordres alle til å gjøre en innsats for å holde vaskeriet og maskinene så rent som mulig. Det er brukerne som har ansvaret for å rengjøre maskinene etter hver bruk.

Vaskeriet skal være et selvfinansiert tilbud i sameiet. En avvikling i fremtiden kan ikke utelukkes, hvis utgiftene blir vesentlig høyere enn inntektene. Selv med nåværende pris på kr 50 for hver vask og hver tørk, går vaskeriet i minus, og jo færre aktive brukere, desto høyere blir kostnadene per vask/tørk. Derfor må prisen økes over tid for å delvis dekke kostnadene med vaskeriet som ikke kan finansieres av brukerne som benytter vaskeriet. Det må derfor forventes at prisen for bruk av vaskeriet vil måtte økes i årene som kommer. Skulle vaskeriet gå i balanse måtte prisen pr vask og tørk økes betydelig.

Vaskeri-regnskap					
År	Nedbetaling maskinpark*	App, service, reparasjoner (Miele)*	Såpe/tøymykker	Inntekter	Resultat
2019	0	-64 867	0	116 424	51 557
2020	0	-99 133	0	80 766	-18 367
2021	-73 506	-62 926	-7 200	76 384	-67 248
2022	-73 506	-64 543	-6 350	66 735	-77 664
2023	-73 506	-106 990	-7 500	83 070	-104 926
2024	-73 506	-85 970	-7 400	80 910	-85 966
2025	-73 506	-53 838	-10 520	80 370	-57 494
		Gj.snitt underskudd 2021-2025)			*-78 659*
		Gj.snitt underskudd 2019-2025			*-51 444*
		* Oppussingskostnad av vaskerirommet ikke medregnet			

- **Webside**

Styret har ytterligere oppgradert websiden www.quadraturen.no, med nyttig og relevant informasjon om sameiet som oppdateres fortløpende. Det er Styret som oppdaterer websiden. Bestilling av nøkkelbrikker, vaskeribrikker og oppføring på callinganlegget gjøres direkte på websiden, i egne skjemaer. Alle betalinger skjer direkte via PayPal. Alle disse tjenestene administreres av styret og bokføres av Obos.
Også enkelte næringsseksjoner har valgt å være representert på websiden.

Websiden har viktig informasjon til alle om bl.a.: vedtekter/husordensregler, beboerinformasjon, heiser, vaskeriet, brikker, avfall, parkering, post, brann og alarm, boder, utleie, malingskoder, ofte stilte spørsmål ved salg av leilighet, kontaktinformasjon, styreaktivitet, nyheter, årsmøter, m.m.
Styret bruker også websiden til, i den grad det er mulig, å gi fortløpende informasjon om forhold som må formidles fortest mulig til alle beboere samtidig, som for eks. midlertidige stans av fjernvarmeanlegget, vannlekkasjer, støyende arbeider, forskjellige driftsstanser, osv.
Websiden er å betrakte som hoved- kommunikasjonskanal til beboere.

Sameiets webside hadde i 2025 en 12% trafikkøkning i forhold til 2024. «Hjem», «Nyheter», «Historie» var igjen de mest besøkte sidene i 2025. Det var det 23.670 besøkende i 2025. Websiden har i gjennomsnitt hatt 64 besøkende hver dag, som er innom en del sider. Trafikken en klart størst mellom kl 10-11 og kl 17-18. 19,4% av nettrafikken skjer fra utlandet, hovedsakelig fra USA, Tyskland, Storbritannia, og andre nordiske land. Dette er nesten en dobling sammenlignet med 2024 og kan muligens forklares med økt interesse for vårt sentralt beliggenhet knyttet til Airbnb og andre plattformer for korttidsleie.
Styret har i 2025 besvart totalt 2467 e-posthenvendelser fra beboere og leieboere, og andre eksterne aktører. Et stort antall av spørsmålene som blir stilt kan du finne svar på sameiets webside www.quadraturen.no
Alle henvendelser til styret loggføres og skal skje via e-post quadraturen@gmail.com, som også er definert som sameiets kommunikasjonskanal.
Telefonhenvendelser bør kun skje ved alvorlige tilfeller slik som vannlekkasjer, brann og andre farlige eller truende hendelser.

- **Søppelrom**

De sorte søppelkonteinere skal ikke benyttes til matavfall. Se informasjon på veggen over disse konteinerne.

Alle nedkastrør og sorteringskonteinere har blitt merket med hvilken type søppel som skal hvor. Styret håper at denne positive utviklingen vil fortsette.

Det har vært store utfordringer med å holde orden i søppelrommet. Dessverre viser det seg at mange kortidsgjester har ikke fått informasjon om hvordan søppel skal håndteres, eller er ikke vant til den grad av sortering som er vanlig i Norge.

Styret ber alle eiere av leiligheter på korttidsleie om å informere gjestene om at matavfall, skal kastes i nedkastrørene, og ikke andre steder. Det er heller ikke anledning til å etterlate søppel i korridorer, trappeoppganger, og inngangspartier. En del korttidsjester etterlater søppel utenfor døren til leiligheten før de skal forlate bygget. Enkelte av gjestene har selv forklart styret eller vaktmesteren at de trodde at søppelet må egentlig legges utenfor leilighetsdøren, da de regnet med at det var en ordning for plukking av søppel slik det er vanlig i en del andre land… Styret ber derfor eierne av leilighetene om å sørge for bedre informasjon til korttidsgjester om grunnleggende rutiner i sameiet.

- **Konteiner i Tollbugata**

Sameiet setter ut konteiner regelmessig i Tollbugata (siste torsdag i måneden). Konteineren benyttes til gamle møbler og annet avfall som ikke skal kastes i søppelrommet. Konteineren skal IKKE benyttes til bygge avfall, så som sponplater, gipsplater, parkett/laminat, sement, fliser, rør, etc. Det skal heller ikke benyttes til å kaste elektrisk avfall, batterier, hvitevarer, TV-er, maling med mer. Styret informerer om når konteiner settes ut, ved å henge opp oppslag i hovedinngangspartiene.
Det er egne sorte konteinere til elektrisk avfall. Hvitevarer og bygge avfall må man selv kjøre bort til enhver tid.

- **Heiser**

Sameiet har i også i 2025 hatt unødvendige kostnader med heisstans forårsaket av beboere som sperrer heisdørene ved bl.a. inn- og utflytting. Heisdørene er tidsinnstilte og kan ikke sperres over lengre tid, normalt over 35 sekunder. Styret oppfordrer alle til å opplyse om dette ved inn- og utflytting.

I enkelte tilfeller har alarmknappen i heisen blitt brukt til å tilkalle service ved heisstans, noe som er helt feil bruk av denne funksjonen. Alarmknappen i heisen er kun beregnet til å varsle behov for å evakuere personer som sitter fast inne i heisen. Ved vanlig heisstans må Styret/vaktmester informeres, og alarmknappen må IKKE benyttes, med mindre noen sitter fast inne i heisen.
Heisreparasjoner kan dessverre ikke utføres på samme dag eller i helgene, på grunn av kapasitetsproblemer ved heismontører.
Når noen sperres inne av ulik årsak er styret etterpå pålagt å stenge heisen til heisreparatør kommer, for å forhindre gjentakelse.

- **Beboertjenester**

Styret har i 2025 produsert vaskeribrikker og nøkkelbrikker, og tildelt hageparseller og MC-parkeringsplasser til beboere. Vaskeribrikker koster kr 880/stk, mens nøkkelbrikker koster kr 980/stk. MC-parkering koster kr 1600/sesong, og parsellhage koster kr 1 650/stk.
Styret henstiller utleier å ta kr 980 i depositum for hver nøkkelbrikke som gis til leietaker. På denne måten vil utleier ha større sjanser for å få brikkene tilbakelevert ved utflytting, samt dekke kostnaden med bestilling av nye brikker.

Styret har ikke kopi av nøkler til leiligheter og postkasser. Styret opplever nesten månedlig at enkelte nyinnflyttede henvender seg til styret for å få ekstra nøkler til leiligheten eller postkassen.
En annen utfordring som styret stadig oftere opplever, er at leiligheter som leies ut via utleiemeglere som forvalter flere leiligheter samtidig, tildeler nøkkelbrikker uten å ta hensyn til hvilke nøkkelbrikker hører til hvilken leilighet. Resultatet blir at når nye leietakere flytter inn, har de ikke riktige tilganger til riktige bodområdet, da de har blitt tildelt en nøkkelbrikke som tilhører en annen leilighet. Hvis en slik nøkkelbrikke mistes, vil vi risikere å sperre «feil» brikke.
Styret registrerer også at utleiemeglere ofte overlever leiligheter uten å vise hvor søppelrom, postkasse, eller bod befinner seg. Enkelte beboere har til og med flyttet inn uten å vite postkassenummer og uten å få postkassenøkkel.

Styret har mulighet til å sperre alle brikker på avveie når den meldes mistet/tapt. Er du uheldig å miste en nøkkelbrikke, vennligst gi en tilbakemelding til styret, slik at denne brikken kan deaktiveres. Dette er et viktig

bidrag til å gjøre Quadraturen et tryggere sted å bo, og er også et viktig redskap til å sperre adgang til uønskede personer osv.
Styret oppfordrer igjen alle beboere til å ikke slippe ukjente personer inn i bygningen.

- **Næringsdelen**

Næringsdelene har også i 2025 jobbet med flere interessante konsepter for utvikling av tilbudet i Quadraturen, som profilerer bygget til et øvre segment. Flere nye aktører har flyttet inn i næringslokalene.

Annen informasjon om sameiet

Styrets arbeid
Styret kan kontaktes via e-mail quadraturen@gmail.com

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.
Sameiet benytter ikke Vibbo til formidling av informasjon fra Styret til seksjonseiere og omvendt. Vibbo er ikke en oppslags- og kommunikasjonskanal mellom styret og beboere. Det er sameiets webside www.quadraturen.no som, i henhold til gjeldende vedtekter, er sameiets oppslags- kommunikasjonskanal med beboere. Beboere som har spørsmål til styret bes benytte quadraturen@gmail.com
Nyttig informasjon om sameiets drift mv finner man på sameiets webside.

Retningslinjer for styrearbeid
Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester
Vaktmestertjenester har vært utført av vaktmesterfirma AKTO siden 1. oktober 2024.
Vaktmesteren går en fast runde i bygget en gang i uken hvor han sjekker at teknisk utstyr fungerer som det skal, at ikke søppel, sykler og kasserte møbler er etterlatt i rømningsveier og at fellesområdene for øvrig er i orden.

Vaktmesteren jobber på timesbasis på oppdrag av Styret for å betjene fellesarealer og sameiets fellestekniske installasjoner. Alle oppdrag i fellesområdene og som vedrører fellesanlegg skal meldes til og igangsettes av Styret, da det er Styret som er oppdragsgiver. Dette gjelder spesielt oppdrag knyttet til ventilasjonssystem, varmvannanlegg, alarmanlegg, utskiftning av lyspærer i fellesarealer, takterrasser, dører i korridorer og utgangsdører, malingsoppgradering i korridorer, heis som er ute av drift, påfylling av vaskemiddel og tøymykner i vaskeriet, feil med papp-presse og søppelsugeanlegg.

Sameiet dekker IKKE vaktmesteroppdrag i leiligheter bestilt av eier/leietaker. Slike private oppdrag som bestilles av eier/leietaker til vaktmester må avtales med, og betales direkte til vaktmester.

Eventuelle oppdrag direkte-relatert til fellestekniske installasjoner inne i leiligheten må meldes først til Styret, som i sin tur bestiller vaktmester på sameiets regning.

Styret ønsker å informere om at fra 1. juni 2026, har styret inngått ny avtale med vaktmester Jan Aarskog, som overtar hovedansvaret for vaktmestertjenesten i bygget.

Næringsdelen benytter samme vaktmesterfirma som boligdelen. Butikklokaler som har behov for vaktmestertjenester må kontakte Posthallen AS v/ Trine Vik Gustavsen, som drifter næringsseksjonene.

Styret kan opplyse at avtalen med Akto er sagt opp grunnet endrede behov og andre strategiske prioriteringer. Vaktmester Jan Aarskog overtar hele vaktmestertjenesten fra og med 1. juni 2026.

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87413449. Forsikringen dekker bygningen, fellesarealer og boliger med veggfast utstyr. Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. **Skaden meldes til Styret, som deretter melder skaden til forsikringsselskapet**. Forsikringsselskapet takserer skaden, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet. I tilfelle skade, må ingen reparasjon igangsettes før skaden dokumenteres og takseres av forsikringsselskapet, og før forsikringsselskapet gir klart signal til reparasjonen. Reparasjoner som er igangsatt uten forhåndsbesikting og taksering av forsikringsselskapet må bekostes av seksjonseier selv.

Hvis forsikringsselskapet avviser saken, må seksjonseier dekke skaden selv. Styret forholder seg kun til eier av seksjon i slike saker. Påvirker skaden andre seksjoner kan seksjonseier bli stilt regresskrav for dekning av reparasjonskostnader i de berørte seksjoner.

Den enkelte seksjonseier og/eller leietaker må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre, vannlekkasjer som skyldes manglende vedlikeholdsplikt (også i rørsystemet under vasken eller tett sluk i dusjen), brudd i hvitevareslanger eller hvitevarer uten aquastop, kloakklekkasjer som skyldes propp før hovedledning, osv. Dette gjelder også eiendeler i bod.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må beboerne straks informere Styret på e-post quadraturen@gmail.com, slik at skaden kan besiktiges og dokumenteres av styret, vaktmester og forsikringsselskapet. Ingen reparasjon skal igangsettes før dette!

Brannsikringsutstyr
I henhold til forskriftene skal det være installert alarmorgan knyttet til felles brannvarslingsanlegget. Styret anbefaler i tillegg å ha minst en egen/ekstra røykvarsler i hver leilighet. Brannslukningsapparat må kontrolleres hvert år (gjerne 1. Desember) av eier/leietaker, for å sjekke at pilen fortsatt står på grønt i kontrollviser. Dersom pilen står på rødt eller utstyret er defekt må eier/leietaker selv sørge for å kjøpe og montere nytt brannslukningsapparat. Det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden og at det ikke har gått ut på dato. Husk at dersom du er så uheldig å utløse brann og ikke har brannslukningsapparatet i orden, vil du risikere en betydelig forkortning av oppgjøret fra forsikringsselskapet.

Det er strengt forbudt å koble av alarmorganet i leiligheten som er knyttet til fellesanlegget: en elektronisk utkoblingsmelding sendes umiddelbart til brannsentralen, og en feilmelding vil da vises på styringsenhetene i hovedsentralen. I tilfelle brann i en leilighet med utkoblet brannvarsler, vil vedkommende bli holdt ansvarlig og erstatningspliktig for alle skader som måtte oppstå, også personskader, i sin egen, i andre seksjoner og i fellesarealer.

Ved utkobling av alarmorganet i leiligheten, er Styret nødt til å tilkalle service og reparasjon. Det er strøm i alarmorganet og en utkobling fører til en kortslutning i elektronikken i alarmorganet. Regningen oversendes eier av leilighet (som kan videresende den til leietaker). Utkobling eller manipulering av alarmorganet for å forhindre brannalarmer under fester, *events*, eller arrangementer i private leiligheter eller næringslokaler er strengt forbudt.

Eiere av leiligheter som utløser falsk brannalarm vil bli belastet kostnaden ifm utrykning av vekterfirma, eller brannvesenet.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet
Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret har engasjert et autorisert firma som ivaretar HMS og internkontrollen av blant annet brannvern, og felles elektrisk anlegg. Sameiet har også utarbeidet en egen HMS-instruks for bygningen, fellesområder og utearealer. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet.

Styret et samarbeid med et autorisert brannfirma som ivaretar HMS-kravene i bygningen, for å foreta kontroll av alle brannslukningsapparat og brannslangeskap i fellesområder og i næringsseksjoner. Dette firmaet har også gjennomført en brannøvelse/brannklokketester i bygningen to ganger pr. år, med bl.a. informasjon/demo ift nødutganger, brannvernutstyr m.m,

Sameiets webside har også omfattende og utfyllende informasjon om brannalarmen, brannrutiner og brannsikkerhet, for å sørge for at brannverntiltak og rutiner er kjent for beboerne, slik at beboerne vet hvor de skal evakuere og hvilke rømningsveier de skal bruke.

Energimerking
Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Brebånd/TV
Leverandør av TV/Internett er Vikenfiber-Altibox.
Det er mulig å velge bort TV fra basispakken i hver seksjon. Seksjoner som gjør det får høyere internetthastighet. Dette gjøres av seksjonseier ved å kontakte Altibox direkte.
Beboere som har spørsmål til eller problemer med leveransene fra Vikenfiber-Altibox må kontakte Altibox-support på telefon eller e-post. Mer informasjon om dette finner du på Altibox sin hjemmeside.
Øvrig informasjon knyttet til produkter, tv-pakker, eller bestilling av ekstra tjenester finner du på Altibox-portalen (i TV-en), eller på www.altibox.no

Callinganlegg
Alle leiligheter kan registrere opptil 4 mobiltelefoner som mottaker til dørtelefonen (callinganlegget), og åpne hovedinngangsdøren for gjester som benytter callinganlegget. Registrering av mobiltelefon i callinganlegget gjøres direkte i eget skjema på sameiets webside, og utføres av Styret uten kostnad.
Callinganlegget styres med en app (AiPhone) som må lastes ned til mobiltelefonen.

MC/Scooter – parkering
Sameiet har egen Scooter/mc parkering i bakgården. Parkeringen må søkes om til Styret hvert år i april-mai, da det er begrenset med plasser, og det må tegnes en særavtale for å benytte plassen.
Scooter/mc-parkeringen for 2025-sesongen (01.april - 30.november) kostet kr 1600 pr. plass. Beløpet går til rengjøring i bakgården, som er ekstra krevende på sommeren
Søknad om scooter/mc-parkering finner du på sameiets webside. Søknaden for 2026 blir tilgjengelig fra midten av mars.

Nøkkelbrikker
Betalingen av nye nøkkelbrikker skjer via Paypal på sameiets webside.
Nye nøkkelbrikker koster kr 980/stk og kan kun bestilles av eier av leilighet, eller av leietaker med tillatelse fra eier. Informasjon om hvordan nøkkelbrikker bestilles og betales finnes også på sameiets webside. Vaskeribrikker koster kr 880/stk.

Etter at betalingen registreres, vil nøkkelbrikken bli produsert. Nøkkelbrikken leveres i en av to nøkkelbokser som er montert i postrommet.

Takhageprosjektet
Har du grønne fingre, liker tanken på å dyrke jorda og høste egne grønnsaker og er over middels begeistret for å ta vare på innsekter og mark? Da er muligens parsellhagen i 5 etasje et sted for deg. Takhagen i 5. etasje er en kjærkommen myldreplass for et biologisk mangfold i byen. Urbane dyrkingsaktiviteter bidrar til å øke kunnskapen om matproduksjon, biologisk mangfold, jordliv og klima og miljø. Det er et lite bidrag i den store klimakampen, til glede for mange.

Det kostet kr 1650 for 2025-sesongen. Det vil være samme pris for 2026. Da får du to dyrkekasser med jord og tilgang til parsellhagen. Det forventes at du dyrker aktivt og at du bidrar til orden og god stemning under hele sesongen. Utveksling av erfaring og kunnskap er kjærkomment. All dyrking skal skje på økologiske prinsipper, det vil si uten bruk av kjemikalier og kunstgjødsel. Medlemmer får tilgang på en face book side med mye god informasjon. For de som har lyst å melde seg og reservere hageparsell gjelder det "Førstemann til mølla prinsippet". Hvis du får en plass i ett år, får du opsjon på å beholde det i opptil 2 år til, for å beholde en viss kontinuitet og rotasjon. Etter 3 år må du gi avkall på din plass hvis det er nye søkere som ønsker å komme inn i ordningen, med en karantene tid opptil 3 år. En beboer administrerer hagen og er behjelpelig hvis det er noe man lurer på. Hver beboer får kun 1 hageparsell i utgangspunkt, og det er begrenset med antall plasser. Flere hageparseller kan tildeles til samme person hvis de blir ledige. Tildeling av hageparsellene gjelder for én sesong av gangen, og må søkes om til styret hvert år.

Det stilles krav til vedlikehold av tildelte hageparseller, fordi erfaringen fra tidligere år viser at noen av parsellene står tomme og ikke blir benyttet samtidig som det er mange som ikke får plass. Terrassen vil være tilgjengelig mellom kl 08:30 og 22:30, alle dager.

Økonomi
Vedlikeholdsplanen viser at det må etter hvert forventes større utgifter med heisene, maling av korridorer, renovasjon og avløp, kloakksystemet, takterrassegulvene, oppgradering av ventilasjonsaggregater, og rengjøring av ventilasjonskanaler, blant andre tiltak. Sameiet bør fortsette å bygge en *buffer* for å kunne finansiere disse tiltakene uten å måtte søke nye lån eller foreta kapitalinnhentinger blant seksjonseierne. En slik *buffer* kan kun bygges opp hvis sameiets økonomi går med overskudd.

QUADRATUREN EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 989 976 478, KLIENTNR. 5609

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	16 461 348	15 356 619	16 165 285	16 043 000
Andre inntekter	3	164 136	432 018	110 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**16 625 485**	**15 788 637**	**16 275 285**	**16 043 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-87 420	-93 906	-87 420	-87 420
Styrehonorar	5	-620 000	-666 000	-620 000	-620 000
Avskrivninger	13	-407 287	-461 024	-467 630	-467 630
Revisjonshonorar	6	-25 178	-19 378	-24 000	-24 720
Forretningsførerhonorar		-376 315	-359 123	-370 000	-392 000
Konsulenthonorar		-273 136	-301 795	-320 000	-95 000
Drift og vedlikehold	7	-4 473 095	-3 161 378	-3 824 810	-2 140 112
Forsikringer		-1 018 551	-991 053	-791 000	-1 050 000
Kommunale avgifter	8	-2 039 669	-1 709 786	-1 820 000	-2 331 400
Energi/fyring	9	-1 889 022	-2 084 830	-2 115 000	-2 115 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 183 543	-1 151 078	-1 175 000	-1 235 000
Andre driftskostnader	10	-2 010 082	-1 894 471	-2 110 400	-2 150 150
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-14 403 298**	**-12 893 821**	**-13 725 260**	**-12 708 432**
DRIFTSRESULTAT		**2 222 187**	**2 894 816**	**2 550 025**	**3 334 568**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	173 455	142 039	103 000	133 000
Finanskostnader	12	-1 930 629	-2 158 263	-2 149 610	-4 424 244
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 757 175**	**-2 016 224**	**-2 046 610**	**-4 291 244**
ÅRSRESULTAT		**465 013**	**878 592**	**503 415**	**-956 676**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		465 013	878 592		

QUADRATUREN EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 989 976 478, KLIENTNR. 5609

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Anleggsmidler	13	351 180	758 466
SUM ANLEGGSMIDLER		**351 180**	**758 466**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		133 511	119 609
Forskuddsbetalte kostnader		132 237	155 685
Driftskonto OBOS-banken		11 953	2 719 559
Sparekonto OBOS-banken		1 233 226	394 951
Sparekonto OBOS-banken II		267 157	257 515
SUM OMLØPSMIDLER		**1 778 083**	**3 647 319**
SUM EIENDELER		**2 129 263**	**4 405 785**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Vedlikeholdsfond	14	267 157	257 515
Udekket tap	15	-27 397 375	-27 595 230
SUM EGENKAPITAL		**-27 130 218**	**-27 595 230**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	27 385 347	29 703 508
SUM LANGSIKTIG GJELD		**27 385 347**	**29 703 508**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		316 639	318 973
Leverandørgjeld		1 064 274	374 481
Påløpte renter		59 921	11 281
Annen kortsiktig gjeld	17	433 299	1 592 773
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 874 133**	**2 297 507**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 129 263**	**4 405 785**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.03.2026 (regnskapet er digitalt signert)
Styret i Quadraturen Eierseksjonssameie

Helge Hay	Helder Manuel Sacramento Fernandes	Hans Petter Beldring
Trude-Silje Soltvedt	Trine Vik Gustavsen	

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

To Fettutskillere i teknisk rom. Faktureres hvert halvår med KPI justert	36 870
Seksjonsutgifter	-433 299
Fjernvarme	1 409 608
Felleskostnader bolig	6 742 900
Felleskostnader næring	2 672 397
Internett	1 190 154
Leie vaktmesterrom	25 800
Lånekostnader	4 488 798
Nøkkel og callinganlegg	189 825
Felleskostnader for kjøp av fellesareal	11 641
Vedlikeholdsfond	126 655

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**16 461 348**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Administrasjonsgebyr	94
Diverse	11 985
Paypal	56 097
Leie av bod	15 000
Refusjon	590
Miele avregninger vaskeri	80 370
SUM ANDRE INNTEKTER	**164 136**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-87 420
SUM PERSONALKOSTNADER	**-87 420**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-620 000
SUM STYREHONORAR	**-620 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-1 398

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-25 178
SUM REVISJONSHONORAR	**-25 178**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjektledelse	-16 536
Hovedentreprenør II	-1 678 593
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-1 695 129**
Drift/vedlikehold bygninger	-697 481
Drift/vedlikehold VVS	-442 612
Drift/vedlikehold elektro	-61 663
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-23 855
Drift/vedlikehold heisanlegg	-1 107 786
Drift/vedlikehold brannsikring	-120 888
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-53 838
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-111 374
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-118 470

Egenandel forsikring	-40 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-4 473 095**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-1 643 998
Renovasjonsgebyr	-395 670
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 039 669**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-449 443
Fjernvarme	-1 439 579
SUM ENERGI / FYRING	**-1 889 022**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-223 953
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-82 336
Annet driftsmateriale	-1 755
Vaktmestertjenester	-750 529
Vakthold	-546 770
Renhold ved firmaer	-352 270
Andre driftskostnader	-40 734
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-790
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 398
Andre kontorkostnader	-1 006
Telefon, annet	-1 320
Bank- og kortgebyr	-5 542
Øreavrunding	62
Velferdskostnader	-1 718
Tap på fordringer	-22
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-2 010 082**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	107 401
Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 481
Renter av sparekonto i OBOS-banken	49 125
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 039
Andre renteinntekter	6 408
SUM FINANSINNTEKTER	**173 455**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-1 930 629

SUM FINANSKOSTNADER		**-1 930 629**

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Salto Kortleser/Dørautomatikk		
Tilgang 2020	636 705	
Avskrevet tidligere	-564 262	
Avskrevet i år	-72 443	
		0
Vaskeri Miele		
Tilgang 2021	441 034	
Avskrevet tidligere	-294 024	
Avskrevet i år	-73 506	
		73 504
Låssystem Bolig		
Tilgang 2021	1 291 255	
Avskrevet tidligere	-856 444	
Avskrevet i år	-210 817	
		223 994
Låssystem Næring		
Tilgang 2021	309 446	
Avskrevet tidligere	-205 243	
Avskrevet i år	-50 521	
		53 681
Brannalarm		
Tilgang 2016	226 881	
Avskrevet tidligere	-226 880	
		1
Fjernvarmetilknytning		
Tilgang 2016	2 161 292	
Avskrevet tidligere	-2 161 292	
		0
Varmeanlegg		
Tilgang 2016	311 827	
Avskrevet tidligere	-311 828	-1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**351 179**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-407 287**

NOTE 14
VEDLIKEHOLDSFOND

IB Sparekonto Obos-banken II	257 515	
Innskudd vedlikeholdsfond 2024	9 642	
UB Sparekonto Obos-banken II		267 157
SUM VEDLIKEHOLDSFOND		**267 157**

NOTE 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

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

NOTE 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Obos-Banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,44 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2023	-32 440 061	
Nedbetalt tidligere	2 736 553	
Nedbetalt i år	2 318 161	
		-27 385 347
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-27 385 347**

NOTE 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avsatt avregning næring	-433 299
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-433 299**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i QUADRATUREN EIERSEKSJONSSAMEIE

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til QUADRATUREN EIERSEKSJONSSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 8V7LS-3QN4T-ENCJG-EPP0U-TXP37-WV847

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

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

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-03-27 15:01:33 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 8V7LS-3QN4T-ENCJG-EPP0U-TXP37-WV847

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Til: Årsmøtet i Quadraturen eierseksjonssameie

Fra: Valgkomiteen v/Dag Arne Kristensen

INNSTILLING TIL NYTT STYRE I QUADRATUREN EIERSEKSJONSSAMEIE

Valgkomiteen har hatt møter med representanter for dagens styre samt møter med mulige kandidater. I det fremlagte forslaget er det lagt vekt på erfaring samtidig med et ønske om noe fornyelse. Blant annet foreslås et ekstra varamedlem for å styrke bredden av kompetanse og sikre kontinuitet.

Etter en nærmere vurdering har vi landet på følgende forslag:

Leder: Helge Hay, styreleder, ikke på valg
Nestleder: Helder Fernandes, nestleder, velges for to år

Styremedlemmer:

Mathilde Hagen Engebretsen, styremedlem, velges for to år
Trude-Silje Soltvedt, ikke på valg
Ann Kristin Møsth Wang, velges for to år

Varamedlemmer:

Hege Bratli, varamedlem, velges for ett år
Jo Wang, varamedlem, velges for ett år
Salvatore Palmeri, velges for ett år

Til orientering, har det vært stilt spørsmål om nestlederrollen da dette ikke er regulert av vedtektene. Det er hentet inn en uttalelse fra forretningsfører:

> *Når det gjelder nestlederrollen, så stiller ikke eierseksjonsloven krav om at et sameie skal ha nestleder. Loven krever kun at sameiet har et styre og en styreleder. Når vedtektene deres heller ikke regulerer dette, står styret fritt til å konstituere seg selv og utpeke nestleder internt.*
>
> *En nestlederrolle er ikke lovpålagt, men mange styrer velger dette av praktiske grunner, særlig for å ha en stedfortreder når styreleder er fraværende og for å sikre kontinuitet i styrearbeidet.*

Valgkomiteen har vurdert det slik at vår praksis ikke bryter med vedtektene, og derfor foreslås nestlederrollen videreført.

Oslo, 16. mars 2026

Dag Arne Kristensen (sign.)

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 30.04.26
Selskapsnummer: 5609 **Selskapsnavn:** QUADRATUREN EIERSEKSJONSSAMEIE

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
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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