SCHÆFFERS GATE 4 B

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Egenerklæringsskjema
Tilstandsrapport
Energiattest
Opplysninger fra forretningsfører
Arealbekreftelse
Midlertidig brukstillatelse
Godkjente tegninger
Reguleringskart
S-4955
S-2255
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

SCHÆFFERS GATE 4 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 20.05.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Andrew Jackson Hemker.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Schæffers gate 4 B, 0558 OSLO

Selveierleilighet på felleseiet tomt, bygget i 2021

GNR 228 BNR 382 FNR 0 SNR 111 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Grünerløkka rode 10

Verdivurdert til

5 900 000

-	5 900 000	98 333
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	60 m²	5 m²	- m²	3 m²	- m²	- m²
Byggeår						2021

Fellesutgifter	3 157
Formue	-
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

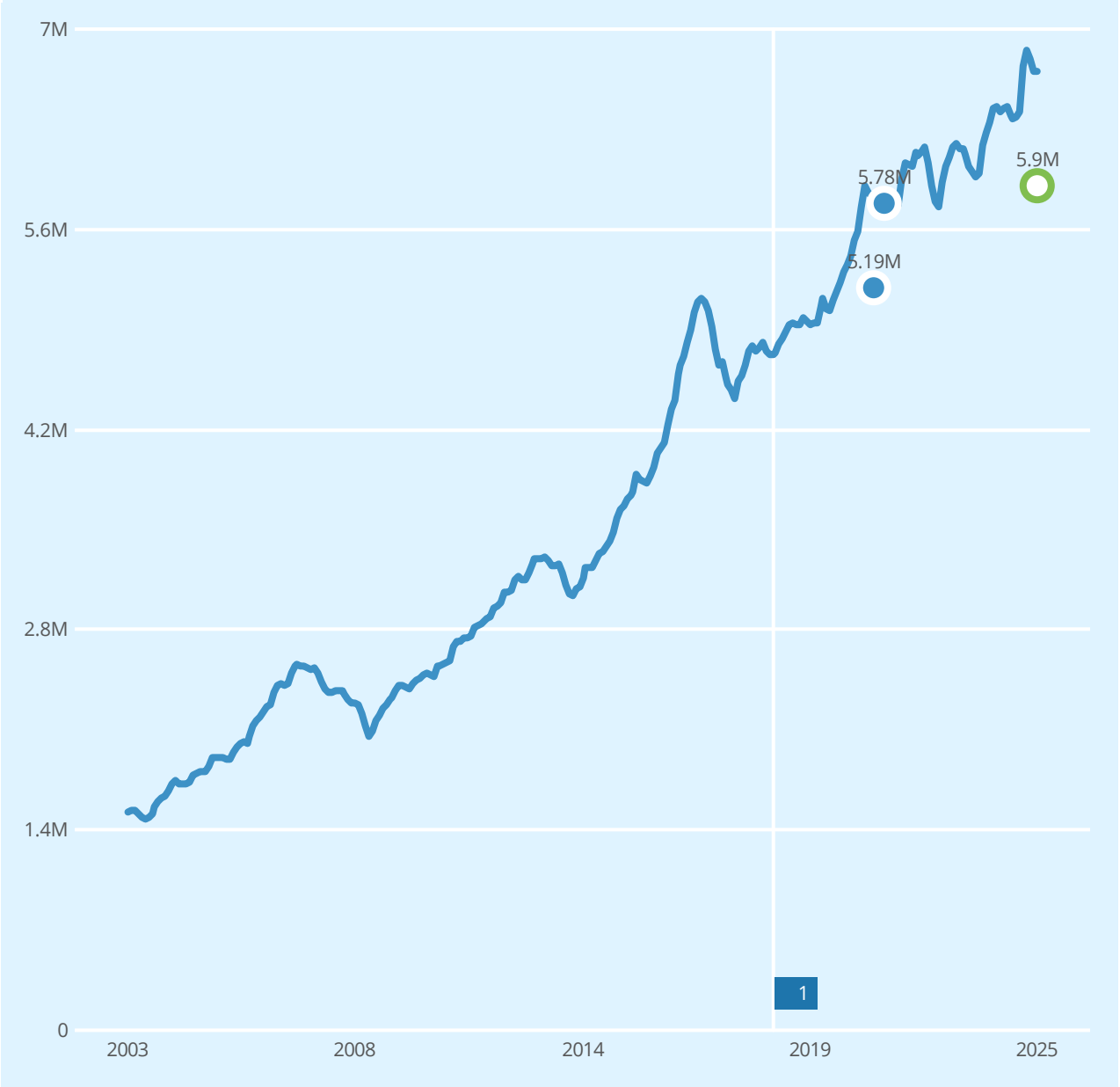
	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Herslebs gate 2 F 54 m²	1895	4. etg	2 sov	18.02.2025	5 300 000	**5 800 000**	30 080	5 830 080	**107 964**
2	Schæffers gate 6 B 62 m²	2021	2. etg	2 sov	21.01.2025	6 800 000	**7 325 000**	0	7 325 000	**118 145**
3	Sofienberggata 13 B 56 m²	1986	4. etg	2 sov	25.11.2024	4 990 000	**5 390 000**	103 517	5 493 517	**98 099**

Viser til befaring av overnevnte. Dette er en lys, pen 3-roms selveierleilighet fra 2021, i byggets første etasje. Areal effektiv planløsning. Leiligheten inneholder; entré, stue med utgang til balkong, åpen kjøkkenløsning, romslig bad med opplegg til vaskemaskin, 2 soverom. Tør kjellerbod + diverse fellesarealer deriblant flere takterrasser med tilkomst via heis. Stille og usjenert beliggende med gangavstand til "alt". Veldrevet sameie med ordnet økonomi. Eiendommen er fullverdiforsikret i Tryg Forsikring med polise nummer 7772376.

På bakgrunn av besiktigelse av leiligheten, innhentede opplysninger, beliggenhet, standard, min erfaring med salg av tilsvarende boliger, dagens boligmarked samt forventet etterspørsel har jeg vurdert leiligheten til ca. kr 5 900 000,-. Det er fra Statens Kartverk ikke opplyst om heftelser eller servitutter av betydning for verdivurderingen, ei heller fra forretningsfører OEF as på telefon 22 86 55 99.

Ved eventuelle spørsmål vedrørende vurderingen, vennligst kontakt undertegnede.

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
19.08.2023		08.11.2023	5 800 000	5 198 617	0	5 198 617	2
01.06.2021	19.08.2021	01.10.2021	5 600 000	5 780 000	0	5 780 000	
10.05.2021		10.05.2021	-	5 190 000	-	5 190 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Maskinen tar feil

Leiligheter til salgs i Grünerløkka rode 10 grunnkrets nå

7
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

24
dager

Leiligheter solgt i Grünerløkka rode 10 grunnkrets siste 6 mnd

24
leiligheter solgt

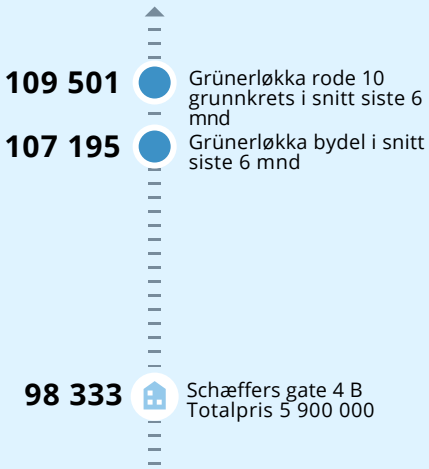


Solgt i snitt i løpet av

35
dager

for 2.1% over prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSS KJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park

Oppdragsnr.
6250288

Selger 1 navn
Christoffer Jahren

Gateadresse
Schæffers gate 4 B

Poststed	Postnr
Oslo	0558

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Marker og Eidsberg Sparebank

Polise/avtalenr.: 7387906

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250288

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

Svar | Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar | Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar | Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar | Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250288

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sameiet har kun midlertidig brukstillatelse grunnet mangel på ferdigstilling av barnehage. Prosessen med å endre rekkefølgebestemmelse og omregulering er godt på vei.

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har blitt påvist skjeggkre i flere bygg i sameiet. Skadedyrfirma satte i den anledning ut limfeller.

Document reference: 6250288

Tilleggskommentar

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 6250288

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christoffer Jahren	87cbbf8a77db14fe344a58 6bb547b1e9a8413356	20.05.2025 15:23:21 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 6250288

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

TILSTANDSRAPPORT

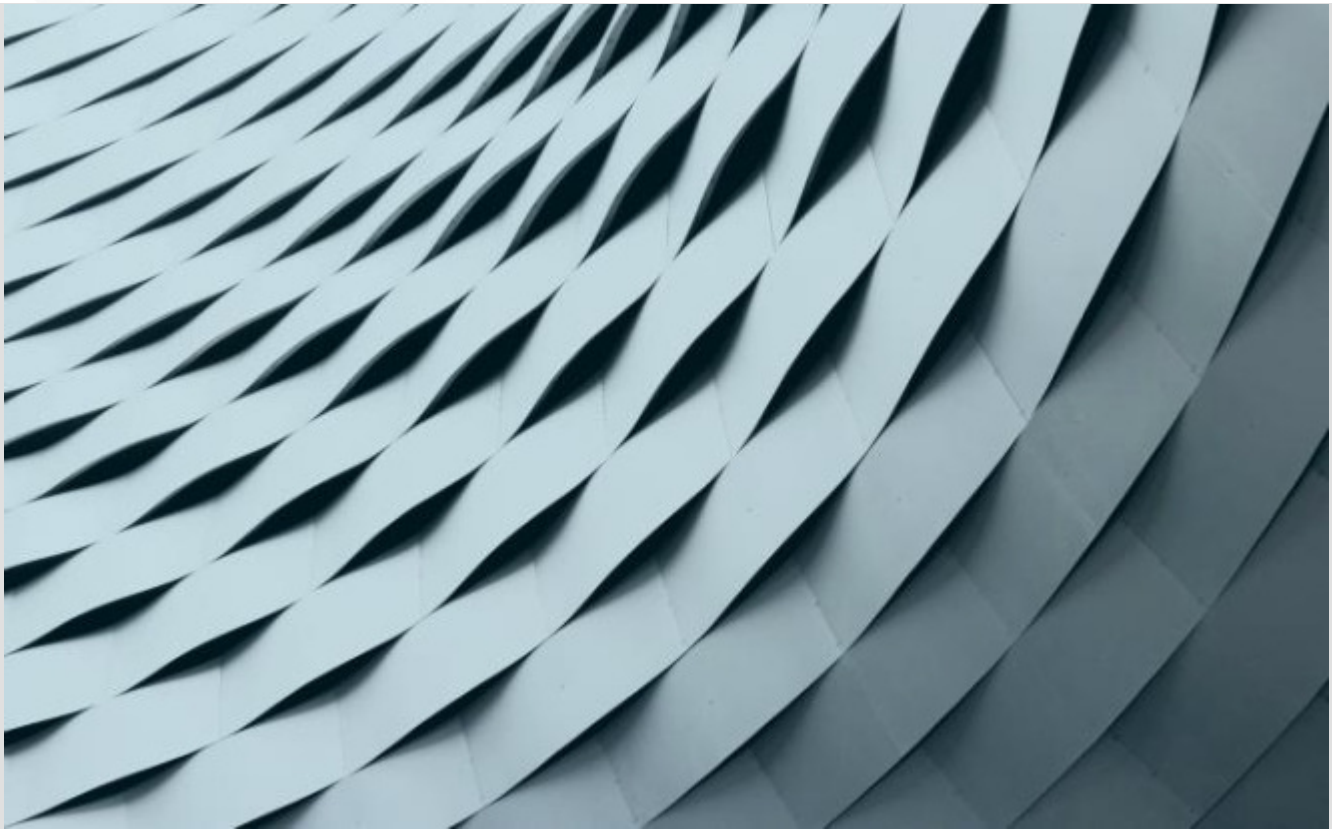
Tilstandsrapport

Schæffers gate 4 B, 0558 OSLO

OSLO kommune

gnr. 228, bnr. 382, snr. 111

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 05.05.2025 **Rapportdato:** 20.05.2025 **Oppdragsnr.:** 18214-1388 **Referansenummer:** GS4751

Foretak: Bjørn Hallmo AS **Takstingeniør:** Bjørn Hallmo **Vår ref:**

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.

Rapportansvarlig



Bjørn Hallmo
Uavhengig Takstingeniør
takst@hallmo.no
901 87 079

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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2021

INNVENDIG Gå til side

Eier overtok leiligheten i 2021 og opplyser at det er utført malearbeider, etter overtagelsen. Leiligheten ellers har standard fra byggeperioden. Når det gjelder tilstand, se de enkelte momentene.

VÅTROM Gå til side

Standard fra byggeperioden.

KJØKKEN Gå til side

Standard fra byggeperioden.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomten er eiet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

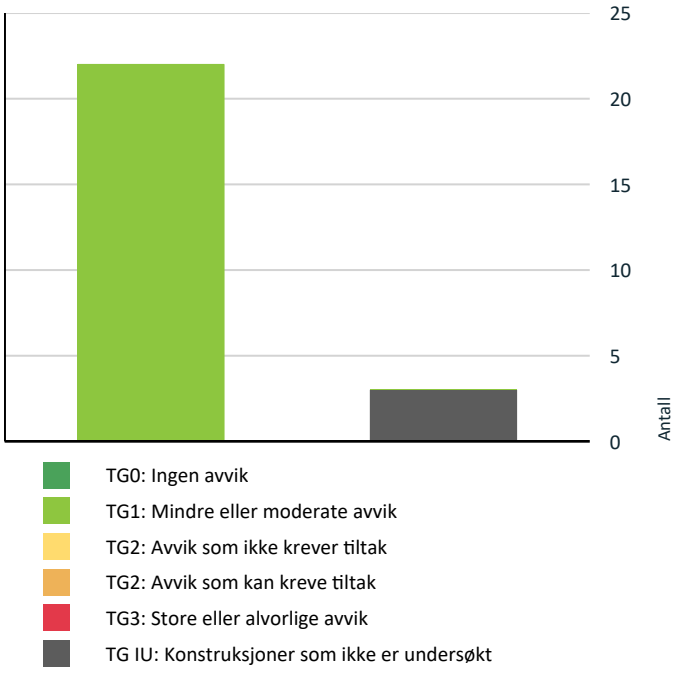
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

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 IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2021

Anvendelse
Boligformål

Standard
Standard fra byggeperioden.

Vedlikehold
Normalt godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Sameiet opplyses ha 3 takterrasser.
Nærmere undersøkelser av yttertak eller takterrasser er ikke utført.

TG IU Veggkonstruksjon

Fasader med teglsten.
Nærmere undersøkelser er ikke utført.

TG 1 Vinduer

Vinduer fra byggeperioden.
Solavskjerming er montert på 2 stuevinduer og vinduet i det lille soverommet, rullegardin i hovedsoverommet.
Det ble ikke registrert punkterte vinduer eller kondensering på befaringstidspunktet. Takstmannen anmerker at det kan det være vanskelig å registrere slike forhold, da dette er avhengig av temperatur og luftfuktighet, og kan være synlig kun sporadisk.

TG 1 Terrassedør

Terrassedør fra byggeperioden.

TG 1 Entredør

Entredør er lyd- og brannklassifisert.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Inntrukken terrasse på drøye 2,5 m2.
Trebord på gulvet.

INNVENDIG

TG 1 Overflater gulv

Fliser i badet. Ellers én-stavs parkett.

TG 1 Overflater vegg

Fliser i badet. Ellers malte veggflater.

TG 1 Overflater himling

Malt.
Downlights i entréen og i badet.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Høyde under himling i stuen ble målt til ca. 260 cm
Unormale skjevheter ble ikke registrert.

TG IU Radon

Radonmålingsrapport er ikke mottatt. I henhold til Norges geologiske undersøkelse viser kartet at bygget, eiendommen, ligger i et område som er registrert med moderate eller lave radonforekomster.
Ellers; bygården er oppført med radonsperre i grunnen.
Nærmere undersøkelser er ikke utført.

TG 1 Innvendige dører

Hvite glatte dørblader.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet har standard fra byggeperioden.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger

Sorte fliser.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater himling

Tilstandsrapport

Malt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Hvite fliser.
Gulvvarme.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Sluk, membran og tettesjikt er fra byggeperioden.
Det kan påregnes at membranløsninger og badet har en levetidtid på 20-25 år

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Dusjhjørne, vegghengt toalett, helstøpt servant m/platen.
Opplegg vaskesøyle.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Leiligheten, sameiet, har balansert ventilasjon.
Avtrekket i badet, reguleres fra kjøkkenventilatoren. Det er viktig at avtrekket økes når dusjen er i bruk (og gjerne også etter ferdigdusjet).

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

I henhold til avhendingsloven skal det, om mulig, foretas fuktsøk inne i veggkonstruksjonen, mot dusjsonen. Her er veggene i betongkonstruksjon, mot naboleilighet. Fra stuesiden ble det søkt med veggscanner. Egnet sted å bore ble ikke registrert. Hulltaking er derfor ikke utført.
Det ble ellers foretatt fuktsøk på enkelte steder inne i baderommet. Ingen unormale verdier ble
registrert.
TG settes ut fra utførte fuktsøk inne i baderommet. Fuktsøket gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN (DEL AV STUEN)

TG 1 **Overflater og innredning**

HTH-innredning med glatte sorte fronter på benkeskap og kjøl-/ frys.
Hvite glatte fronter på overskap.
Laminat benkeplater
Kum i rustfritt stål.
Vannstopper og komfyrvakt er installert.
Integrerte hvitevarer: induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.

1. ETASJE > KJØKKEN (DEL AV STUEN)

TG 1 **Avtrekk**

Leiligheten, kjøkkenet, har balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Rør i rør-system
Stoppekraner er plassert i fordelerskapet, som er opplyst på front av fordelerskapet.
Kursforetegnelse av vannrør er registrert.

TG 1 **Ventilasjon**

Balansert ventilasjon.

TG 1 **Fyring**

Vannbåren gulvvarme.
Gulvvarme i badet.

Varmtvannstank

Felles varmtvann.
Nærmere undersøkelser er ikke utført.

Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Tilstandsrapport

Sikringsskap med automatsikringer

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2021 Byggeperioden, tatt i bruk i 2021.

Generell kommentar

Det er ikke et krav om å sette TG på det elektriske.

TG 1 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler er viderekoblet mot sameiets fellesanlegg, og er derfor ikke testet.
Pulverapparat er tilfredsstillende.
I tillegg er sprinkleranlegg installert.

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

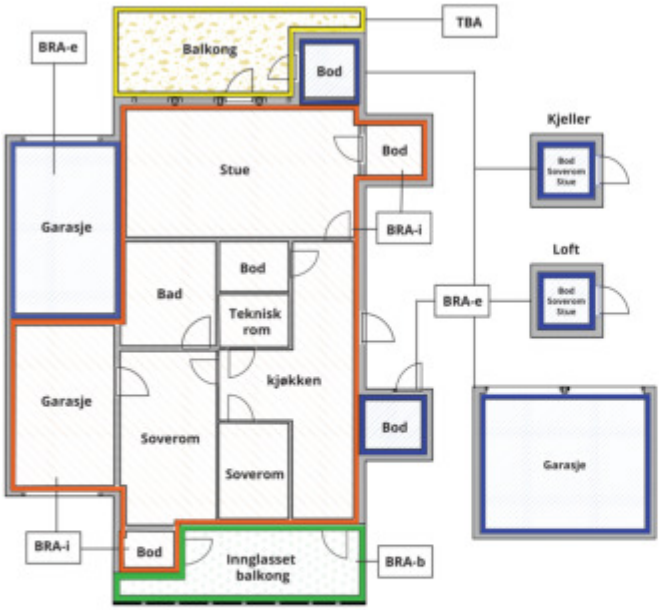
Hva er måleverdig areal?

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 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)**
1. etasje	55			55	3
Kjellerbod		5		5	
SUM	**55**	**5**			**3**
SUM BRA	**60**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Entré, Bad, Stue, Kjøkken (del av stuen), 2 soverom		
Kjellerbod		Kjellerbod	

Kommentar

Terrassen er på drøye 2,5 m2.
Kjellerboden er på drøye 5 m2, merket med seksjonsnr. 111

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Leilighetens fasong, form, vanskeliggjør arealmålingen. Avvik kan forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Bygården ble tatt i bruk i 2021.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	55	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2025	Bjørn Hallmo	Takstingeniør
	Christoffer Corneliussen Jahren	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	228	382		111	5995.5 m²	Norges Eiendommer	Eiet

Adresse
Schæffers gate 4 B

Hjemmelshaver
Jahren Christoffer Corneliussen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Moderne leilighet med 2 soverom, sentralt beliggende på Grünerløkka.

Adkomstvei

Schæffers gate er kommunal.

Tilknytning vann

Private stikkledninger fra kommunalt nett.

Tilknytning avløp

Private stikkledninger fra kommunalt nett.

Om tomten

Tomten er eiet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.05.2025	Signert av eier.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring opprinnnelig installasjon av det elektriske.	17.03.2021	Elektro-Kontakten AS	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

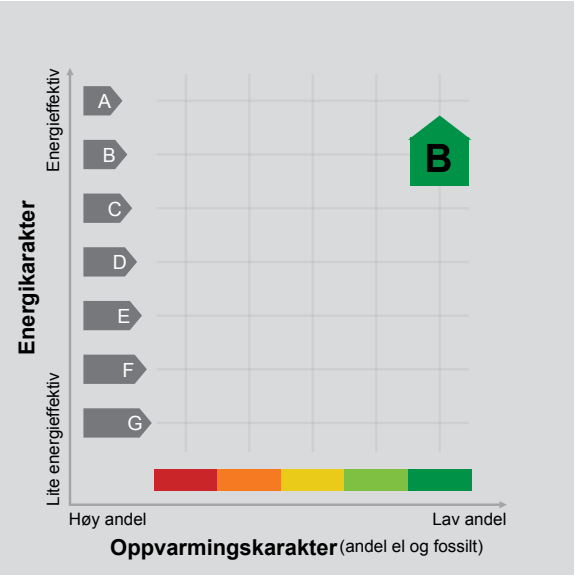
Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Denne rapporten tar for seg leiligheten. Bygningen ellers er ikke vurdert/inspisert og er derfor ikke en del av tilstandsrapporten. For noen av momentene ligger ansvaret for vedlikehold hos sameiet/borettslaget. Informasjon rundt dette fremkommer i vedtekter og husordensregler. Det elektriske anlegget, røranlegget, fyringskilder, tekniske innredninger, eventuelle piper etc. er ikke testet. Det anbefales alltid på generelt grunnlag, for disse momentene, å kontakte en autorisert elektriker, rørlegger, fagmenn og/eller det stedlige brannvesen. En tilstandsrapport vil ikke avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler som først fremkommer ved en eventuell åpning av konstruksjoner. Oppgitt informasjon i rapporten om fornyelser/moderniseringer/oppgraderinger og/eller lignende, er basert på mottatte opplysninger, eller i henhold til oversikt hos Plan- og bygningsetaten.

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Schæffers gate 4B
Postnummer	0558
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	228
Bruksnummer	382
Seksjonsnummer	111
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300682399
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-123528
Dato	21.05.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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.enova.no/energimerking.

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2021
Bygningsmateriale:	
BRA:	55
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.enova.no/energimerking, 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova-...).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Schæffers gate 4B	300682399	H0101	111	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2021

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	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	47 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	55 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	14 m²
Oppvarmet BRA	55 m²
Totalt BRA	55 m²
Oppvarmet luftvolum	143 m³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,11 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,87 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	25,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	212,1 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,58 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	89 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	89 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,41 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,41 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,86 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)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,25
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	0,09
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	0,00
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	0,87
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	0,91
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
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	3.1.2024

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	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	34,9 kWh/år
Ventilasjonsvarme	1,4 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	6,4 kWh/år
Pumper	1,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	102,4 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6 066 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	110,28 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4 069 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	110,28 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	6 066 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	2 197 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	3 869 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6 066 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	23,8 %

OPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

NYE PARK EIENDOMSMEGLING AS
PrivatMegleren PARK v/Tove Lise Teilman
Sorgenfrigata 11, 0367 OSLO
E-post: WM120_3005345@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3005345/6-25-0288 schæffers gate 4 b . Vår ref.: 2959-1-111 Dato: 20.05.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Millskvartalet Es
Organisasjonsnr:	926540122
Seksjonseier:	Jahren, Christoffer Corneliussen
Medeier:	
Leilighetsnummer:	111
Adresse:	Schæffers Gate 4 B, 0558 OSLO
Seksjonsnummer:	111
Gnr.	228
Bnr.	382

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 7772376.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Fjernvarme er inkludert i felleskostnadene (ikke målere) Garasje: Ingen vedtektsfestede begrensninger ift. salg og utleie av p-plass. Vedtektene for garasjesameie (snr 155) ligger etter sameiets vedtekter. Ved salg tilkommer ett administrasjonsgebyr til forretningsfører iht gjeldende prisliste.Det påløper felleskostnader for parkering.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 157,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskost likt	280,00	
Felleskost brøk	2 541,00	
TV/bredbånd	336,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	245,-
Fradragsberettigede kostnader:	1,-
Annen formue:	10 342,-

Gjeld: 0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ragnvald Strømme Svendby pr. e-post: ragnvald.svendby@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Are Langaard Jensen, e-post: millskvartalet@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2959
Millskvartalet Es

Velkommen til årsmøte i Millskvartalet Es

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

Dato for årsmøtet:

7. mars 2024 kl. 18:00, Popsenteret, Schous plass.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Godkjenning av de stemmeberettigede
4. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Fasadevask
8. Omgjøring av arealer satt av til sykkelparkering
9. Installere «mobilåpning»
10. Vask av innvendig vegger i fellesareal
11. Dørpumper på dørene i svalgangene
12. Standardisere postkasse/dørskilt
13. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Millskvartalet Es

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår Are Langaard Jensen som møteleder.

Forslag til vedtak

Are Langaard Jensen er valgt.

Sak 2

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 3

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 4

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Mia Gabrielsen foreslått. Som protokollvitner ber vi om to frivillige.

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. 2959 Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 375.000,- Dette baserer seg på anbefaling fra Obos i 2023 for et sameie av vår størrelse. Honoraret er justert for prisstigning det siste året.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 375 000,-

Sak 7

Fasadevask

Forslag fremmet av:
Ida Emilie Tollefsen Sande

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Utføre fasadevask av alle bygg, inkludert vinduer og balkong årlig/annethvert år.

Styrets innstilling

Etter styrets oppfatning må en rekke forhold avklares før man kan utføre fasadevask slik forslagsstiller foreslår. De to viktigste forholdene er å avklare hva som er foreskrevet vedlikeholdsintervall for den typen fasadebekledning vi har i de ulike husene, og hva kostnadene vil være. Styret mener at utvendig fasadevask må planlegges som del av en langsiktig drifts- og vedlikeholdsplan for sameiet, og at det avsettes midler for å dekke kostnadene når dette skal gjennomføres.

Styret innstilling er at saken er aktuell og at fasadevask i tråd med FVD dokumentasjon legges inn i en drifts- og vedlikeholdsplan for sameiet når denne planen utarbeides.

Forslag til vedtak 1

Forslag fra beboer: Utføre fasadevask av alle bygg, inkludert vinduer og balkong årlig/annethvert år.

Forslag til vedtak 2

Forslag fra styret: Fasadevask i tråd med FDV dokumentasjon legges inn i en drifts- og vedlikeholdsplan for sameiet.

Sak 8

Omgjøring av arealer satt av til sykkelparkering

Forslag fremmet av:
Håvard Bakken

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I sameiet er det satt av store arealer til innendørs sykkelparkering og mange av disse arealene står i dag tomme for sykler. Dette gjelder spesielt fellesarealer under hus 1(U2), hus 2(U2) og hus 4(U1).

Jeg foreslår at deler av sameiets sykkelparkering i kjeller i hus1(U2), hus2(U2) og hus4(U1) tilrettelegges for sykkelverksted, smørebenk for ski, benk for enkle vedlikeholdsarbeider, arealer for trening (listen er ikke uttømmende) og annet som det normalt ikke er plass til i leilighetene.

Styrets innstilling

Forslaget innebærer demontering av et utvalg ubenyttede sykkelstativer og at arealene tilrettelegges i tråd med forslaget. Styret mener det også må legges til rette for oppbevaring av fellesutstyr som sameiet disponerer og som brukes til dugnader, Millsfestivalen, julegrantenning eller andre sosiale arrangement.

Styret mener forslaget er godt og det gjør at ubenyttede arealer kommer beboerne til gode og øker bokvaliteten i sameiet. Styrets innstilling er å støtte forslaget, men det må legges en plan for å tilbakestille arealene til sykkelparkering dersom det viser seg å være behov for dette i fremtiden.

Forslag til vedtak 1

Deler av sameiets sykkelparkering i hus1(U2), hus2(U2) og hus4(U1) tilrettelegges for sykkelverksted, smørebenk for ski, benk for enkle vedlikeholdsarbeider mv. Det legges en plan for re-etablering av sykkelparkeringer dersom behovet oppstår i framtiden.

Forslag til vedtak 2

Forslaget avvises.

Sak 9

Installere «mobilåpning»

Forslag fremmet av:
Ida Emilie Tollefsen Sande

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Installere «mobilåpning» på inngangsdører.

Styrets innstilling

Etter styrets oppfatning må en rekke forhold utredes før man kan installere "mobilåpning" eller en annen form for nøkkelfri løsning på inngangsdørene. Skal man installere bare på inngangsdørene, eller bør det gjelde alle dører til fellesarealer der man i dag bruker systemnøkkel (avfallsrom, garasje, dører til bodene osv). Det finnes en rekke ulike leverandører med forskjellig funksjonalitet på markedet. Åpning med mobil, programmerbare nøkler, RFID brikker, eller en kombinasjon av disse er bare noen av løsningene som finnes. Det bør utredes hvilken type teknologi som gir best mulig brukervennlighet, i tillegg til kostnadene ved et eventuelt bytte.

Styret mener forslaget er aktuelt, men at det må utredes nærmere med tanke på teknologivalg, brukervennlighet og kostnader. Styret innstiller på at årsmøte ber styret om å gjennomføre en utredning der man finner fram til den beste løsningen med tanke på funksjonalitet, brukervennlighet og kostnadsnivå for mobilåpning av dører til fellesarealer, og at beslutningen om installasjon fattes i et styrevedtak gitt at det ligger innenfor styres fullmakt.

Forslag til vedtak 1

Forslag fra beboer: Installere «mobilåpning» på inngangsdører.

Forslag til vedtak 2

Forslag og innstilling fra styret: Styret gis fullmakt til å finner fram til den beste løsningen med tanke på funksjonalitet, brukervennlighet og kostnadsnivå for mobilåpning av dører til fellesarealer. Beslutningen om installasjon fattes i et styrevedtak gitt at det ligger innenfor styres fullmakt.

Sak 10

Vask av innvendig vegger i fellesareal

Forslag fremmet av:
Ida Emilie Tollefsen Sande

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Vaske innvendig vegger i fellesareal 1-2 ganger per år.

Styrets innstilling

Innvendig vask av vegger kan kjøpes som en tilleggstjeneste gjennom sameiets vaktmesteravtale. I budsjett for 2024 er det ikke øremerket midler for en slik ekstra innvendig vask, men det er vår vurdering at sameiet har egenkapital for å gjøre dette. Styrets vurdering er at det ligger innenfor styrets mandat å gjennomføre en befaring for å finne ut hvor behovet er størst, og bestille vask av vegger på bakgrunn av dette.

Styret innstiller på at saken ikke skal behandles på årsmøte med bakgrunn i at dette ligger innenfor styrets mandat å gjennomføre. Dersom årsmøte mener at saken skal behandles, foreslår styret at det først gjennomføres en befaring ifm vårdugnaden og at styret bestiller ekstra vask der behovet er størst.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Vask av innvendig vegger i fellesareal
- Mot Vask av innvendig vegger i fellesareal

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Forslag fra beboer: Vaske innvendig vegger i fellesareal 1-2 ganger per år.

2. Forslag fra styret: Det gjennomføres en befaring ifm vårdugnaden og styret bestiller ekstra vask der behovet er størst.

Sak 11

Dørpumper på dørene i svalgangene

Forslag fremmet av:
Ida Emilie Tollefsen Sande

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Montere dørpumper på dørene ved svalganger.

Styrets innstilling

Forslag om å montere dørpumper på dørene til svalgangene er diskutert i styret tidligere, men saken ble ikke utredet grundig og det ble ikke fattet styrevedtak i sakens anledning. Bakgrunnen for at den ikke ble grundig utredet var at det kom fram en rekke forhold som gjorde saken komplisert og potensielt svært kostnadskrevende i forhold til nytteverdien.

Krav til universell utforming gjør at man må montere elektrisk dørautomatikk. Disse forutsetter avbruddsfri strøm (slik at dørene fungerer selv om bystrømmen går), noe som medfører at vi sannsynligvis må bytte ut dagens UPS (nødstrømbatterier) da de ikke har kapasitet til å håndtere økningen i antall dører med dørautomatikk. Dørene ut til svalgangene slår i ulik retning i forhold til dørkarmen noe som betyr at flere dører krever spesialtilpasset dørautomatikk.

Styret vurderte at kjøp og montering av ulike typer dørautomatikk, samt tilpasninger av elektrisk anlegg inkludert potensiell skifte av UPS ville bli en uforholdsmessig stor kostnad vurdert opp mot nytteverdien. Derfor gikk ikke styret videre med en grundigere vurdering av saken.

Styret innstiller på at saken ikke skal behandles på årsmøte med bakgrunn i de undersøkelsene styre allerede har gjort. Dersom årsmøte mener at saken skal behandles, foreslår styret at saken utredes nærmere med tanke på kostnader opp mot nytteverdi, og at saken legges fram for neste årsmøte for ny behandling.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Dørpumper på dørene i svalgangene
- Mot Dørpumper på dørene i svalgangene

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Forslag fra beboer: Montere dørpumper på dørene ved svalganger.

2. Forslag fra styret: Styret utreder nærmere montering av dørpumper i svalgangene, spesielt med tanke på kostnader opp mot nytteverdi. Saken legges fram for neste årsmøte.

Sak 12

Standardisere postkasse/dørskilt

Forslag fremmet av:
Ida Emilie Tollefsen Sande

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Standardisere postkasse/dørskilt.

Styrets innstilling

Forslaget om å standardisere postkasseskilt ble styrebehandlet i mai 2022, og det ble vedtatt å undersøke med postkasseleverandøren om det var mulighet å få standard skilt som passet til postkassene. Det ble ikke funnet en løsning som lot seg innføre.

Styret mener forslaget er godt, og at det vil heve inntrykket man får når man går gjennom inngangspartiene våre mange hakk dersom man hadde fått standardiserte og mer "representative" postkasser. Styret mener vi bør vurdere en løsning med digitale skilt, der navn kan programmeres og følgelig blir skifte av navn enklere. Ved kjøp av nye standardiserte eller digitale skilt bli det også et spørsmål om man kan montere disse på dagens postkasser, eller om hele postkassestativet bør skiftes ut til fordel for postkasser som er mer representative, ikke blir like lett ødelagt og har (digitale) skilt integrert.

Styret innstiller på at det gjennomføre en utredning der man finner fram til den beste løsningen med tanke på kostnadsnivå og ønsket effekt, og at beslutningen om å innføre standardiserte skilt eller om det er nødvendig å bytte hele postkassestativet fattes i et styrevedtak.

Forslag til vedtak 1

Forslag fra beboer: Standardisere postkasse/dørskilt.

Forslag til vedtak 2

Forslag og innstilling fra styret: Det gjennomføre en utredning og finner den beste løsningen der kostnad måles mot ønsket effekt. Beslutningen om å innføre standardiserte skilt eller om det er nødvendig å bytte hele postkassestativet fattes i et styrevedtak.

Forslag til vedtak 3

Forslaget avvises.

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Geir Aukner har vært styremedlem i 2 år og ønsker ikke gjenvalg.

Innstilling

Styret innstiller Marie Halstensen som ny styremedlem for 2 år. Marie bor i Schæffers gate 6B og er i dag varamedlem i styret.

Styret har ikke mottatt kandidater til varamedlem, og tar gjerne imot benkeforslag på årsmøte.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Marie Halstensen

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

- velges på årsmøtet

ÅRSRAPPORT FOR 2023
MILLSKVARTALET EIERSEKSJONSSAMEIE

Tillitsvalgte
Siden digitalt årsmøte den 8.mai 2023 har sameiets tillitsvalgte vært som følger:

Styret

Leder	Are Langaard Jensen	Schæffers gate 4 B
Styremedlem	Geir Aukner	Sofienberggata 25 A
Styremedlem	Jonathan Espolin-Johnson	Schæffers gate 8 C
Styremedlem	Espen Kaasa	Sofienberggata 25 A
Styremedlem	Frode Sagedal	Sofienberggata 25 A
Varamedlem	Marie Halstensen	Schæffers gate 6 B

Valgkomiteen
Det er ikke etablert valgkomite.

Kontaktinformasjon
Styret
Du kan komme i kontakt med styret via «melding til styret» på Vibbo eller på e-post til millskvartalet@styrerommet.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I 2024 vil flere av «tema» sidene på Vibbo bli oppdatert med informasjon som kan være nyttig for beboerne.

Generelle opplysninger om Millskvartalet Es
Sameiet består av 179 seksjoner, fordelt på 148 leiligheter, næringseiendommer og bodseksjoner. I tillegg kommer parkeringsplasser i Sofienberg gata 23.

Millskvartalet Es er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 926540122, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune.

Gårds- og bruksnummer:
228 382

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

Millskvartalet Es har ingen ansatte.

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

Styrets arbeid
I perioden har styret gjennomført 7 styremøter og behandlet til sammen 27 ulike saker. De viktigste oppgavene har vært:

Etter at sameiet ikke hadde fått faktura for vann- og avløpsavgift i 2021 og 2022, fikk vi et krav fra Oslo Kommune på omkring 2 millioner som vi fikk redusert til ca 1,3 millioner. Dette ville brukt opp så godt som hele sameiets disponible midler, og styret vedtok derfor en **ekstraordinær kapitalinnhenting** sommeren 2023 for å unngå å ta opp lån for å betjene løpende utgifter.

Sameiet har inngått en **ny vaktmesteravtale** gjeldende fra 1.desember 2023. Den nye avtalen er med Vaktmesterdrift AS, et lite familiedrevet selskap fra Oslo, og reduserer sameiets kostnader med ca 200.000,- pr år.

I perioder har sameiet har vært plaget av flere innbrudd og innbruddsforsøk. Kjeltringene har brutt seg inn i boder eller stjålet sykler fra garasjen. Styret har iverksatt en rekke **innbruddsforebyggende tiltak**, blant annet er det montert metallbeslag på alle ytter- og innerdører og vi har utvidet avtalen for aktiv kameraovervåkning. Styrets vurdering er at tiltakene har hatt god effekt og det er avverget flere hendelser og potensielle innbrudd de siste månedene.

Styret har behandlet flere saker som omhandler **eiers vedlikeholdsplikt**. Et eksempel på en slik sak er tilfeller av såkalte «termiske brudd» på vindu i leiligheten. Styre har tatt stilling til hvorvidt sameiet skal dekke kostnaden til reparasjon av slik skader, eller om dette faller unders eiers vedlikeholdsplikt og følgelig skal dekke av eier. Styret vedtok, med hjemmel i vedtektene for Millskvartalet, at reparasjon av skader som oppstår på vinduer i leilighetene skal dekkes av eier. Vedtaket skaper presedens for senere behandling av tilsvarende saker. Skaden kan ikke meldes på sameiets kollektive forsikring, men må dekkes av eiers egen forsikring. En annen sak som også omhandler eiers vedlikeholdsplikt er fukt eller dårlig ventilasjon i leilighetene. Disse sakene har løst seg ved at eier har skiftet filter i ventilasjonsaggregatet, noe som skal gjøres 1-2 ganger i året. Styret vil i denne sammenheng minne om eiers vedlikeholdsplikt og ber den enkelte om å følge de råd som gis i FVD dokumentasjonen eller på tema sidene på Vibbo.

Styret har engasjert advokat for å undersøke hvordan vi kan få fortgang i **ferdigstilling av uteareale**ne, den såkalte «barnehagetomta». Så langt har vi ikke kommet noe videre, i hovedsak fordi utbygger har lagt inn en klausul i salgskontraktene våre som gjør at de ikke forplikter seg til ferdigstilling før «barnehagesaken» er løst. Styret sitter dessverre ikke på virkemidler for å løse saken da den er en sak mellom Oslo Kommune og utbygger, men vi vil fortsette å følge opp der det er mulig.

Det ble rapportert om **skjeggkre** i 38 leiligheter i løpet av høsten, og i februar 2024 er tallet oppe i 42. Skadedyrbekjempelse er i utgangspunktet eiers ansvar, men styret har likevel vedtatt at det skal gjennomføres behandling av alle leilighetene i sameiet. Begrunnelsen for dette er at det er sannsynlig at tilfellene kan spores tilbake til byggeprosessen og at den enkelte seksjonseier derfor ikke kan klandres. Saksbehandling av denne saken har tatt tid og skadedyrbekjempelsen vil gjennomføres i februar-mars 2024.

Styret har brukt mye tid det siste året på å **følge opp reklamasjoner og lukke avvik** på fellesområder. I tillegg har vi fulgt opp flere sammensatte saker, som for eksempel vannlekkasjer i garasjekjeller og uvanlig mange utløste brannalarmer.

Styret har startet arbeidet med å inngå en **ny TV/Internett avtale** når bindingstiden på dagens avtale går ut i februar 2024. Styret har lagt til grunn at den nye avtalen skal inkludere mer tjenester i den kollektive delen, samt bedre priser på de private tilvalgene/oppgraderingene. Styret har mål om å inngå en ny avtale i mars.

I 2023 har flere av **næringslokalene i Millskvartalet** fått nye eiere og fram mot påske 2024 skal alle lokalene være fylt med aktivitet. Det har vært mye arbeid med befaringer og avklaringer knyttet til vann, avløp, ventilasjon, renovasjon, tilkobling til felles brannvarslingsanlegg mv.

I 2023 er det gjennomført **tilsyn på brannvarslingsanlegget** og årlig tilsyn og vedlikehold på sprinkleranlegget er planlagt gjennomført i første halvår 2024.

For å holde beboerne orientert om styrets arbeid og ulike prosjekter vi jobber med har styret publisert «**Styret informerer**» nyheter på Vibbo. Styret vil fortsette med dette i 2024 og styret vil også oppdatere «tema» sidene på Vibbo.

Også i 2023 har sosialgruppa bidratt til samhold i Millskvartalet. Det er gjennomført vårdugnad med servering, julegrantenning med gløgg og korsang, og sist men ikke minst; den aller første **Millsfestivalen** som ble arrangert i august 2023.

Etter den ekstraordinære kapitalinnhentingen sommeren 2023 har styret fokusert på å holde sameiets kostnader nede i den hensikt å bygge opp en liten buffer. Vi har utsatt noen ikke-kritiske reparasjoner, og flere i styret har påtatt seg småoppgaver i stedet for å kjøpe tjenester. Styret føler vi har lykkes godt i dette arbeidet, og ved utgangen av året har vi styrket sameiets egenkapital. Som en følge av dette har styret vedtatt å ikke øke fellesutgiftene fra januar 2024 i tråd med konsumprisindeksen. Styre vil ta en ny vurdering av felleskostnadene når første halvår er tilbakelagt.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik
Driftsinntektene er kr 707.063,- høyere enn budsjettert. Dette skyldes i hovedsak en økning av felleskostnader (5%) og økt inntekter til TV/bredbånd (til kr 236,- pr mnd) fra april 2023.

Driftskostnadene er kr 830.094,- lavere enn budsjettert. Dette skyldes i hovedsak at kommunale avgifter samt kostnader til energi/fjernvarme var budsjettert for høyt. Videre har utgifter til drift og vedlikehold vært kr 124.105,- lavere enn budsjett, og drift og vedlikehold av garasjen har vært kr 46.199,- lavere enn budsjett.

Styret vil i denne sammenheng påpeke at det tar tid å sette opp et drifts- og vedlikeholdsbudsjett som treffer riktig i forhold til faktiske kostnader. Enkelte oppgaver skal gjøres årlig, mens andre oppgaver gjøres med flere års mellomrom. Styret vil bygge opp en buffer for å ivareta naturlige svingningene i drifts- og vedlikeholdskostnader fra år til år.

Det har vært krevende å få beregnet kommunale vann- og avløpsavgifter korrekt etter at denne avgiften ikke hadde blitt betalt i 2021 og 2022. Styrets vurdering er at vi vil ha bedre grunnlag for å beregne vann- og avløpsavgifter korrekt i løpet av første halvår 2024.

Resultat
Årets resultat **kr 1 370 441** vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var **kr 1 844 857**.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det satt av kr 740.000,- for normale drifts- og vedlikeholdsoppgaver. Det er ikke planlagt større prosjekter i 2024.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8% for renovasjon og 20,3% for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme nivå som i 2023, og oppfordrer samtidig alle beboere til å tenke igjennom sitt energiforbruk slik at ikke denne posten resulterer i økte felleskostnader.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Millskvartalet Es.

Lån

Millskvartalet Es har ikke lån.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024, men på grunn av at sameiet har styrket sin egenkapital i 2023 har styret bestemt at felleskostnaden ikke skal økes fra januar 2024.

Styret har vedtatt et budsjett med kr 214.088,- i underskudd.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til årsmøtet i Millskvartalet Eierseksjonssameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Millskvartalet Eierseksjonssameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

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.

Oslo, 20. februar 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

MILLSKVARTALET EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 926 540 122, KUNDENR. 2959

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 971 472	6 566 245	6 978 000	7 040 372
Andre inntekter	3	713 591	81 256	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**7 685 063**	**6 647 501**	**6 978 000**	**7 040 372**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-50 760	-56 400	-56 400	-56 400
Styrehonorar	5	-360 000	-400 000	-360 000	-375 000
Avskrivninger		-42 666	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 625	-21 000	-25 000	-25 000
Forretningsførerhonorar		-194 335	-186 835	-200 000	-200 500
Konsulenthonorar	7	-15 376	-67 478	-70 000	-100 000
Drift og vedlikehold	8	-538 905	-525 463	-765 000	-740 000
Forsikringer		-303 967	-279 372	-300 000	-334 400
Kommunale avgifter	9	-1 194 442	-1 618 821	-1 577 000	-1 551 000
Energi/fyring	10	-1 982 255	-2 253 536	-2 275 000	-2 275 000
TV-anlegg/bredbånd		-591 046	-497 189	-585 000	-620 160
Andre driftskostnader	11	-1 030 929	-867 630	-934 000	-977 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 317 306**	**-6 773 723**	**-7 147 400**	**-7 254 460**
DRIFTSRESULTAT		**1 367 757**	**-126 222**	**-169 400**	**-214 088**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	12 647	5 842	-2 000	0
Finanskostnader	13	-9 963	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**2 685**	**5 842**	**-2 000**	**0**
ÅRSRESULTAT		**1 370 441**	**-120 380**	**-171 400**	**-214 088**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-120 380		
Til opptjent egenkapital		1 370 441	0		

MILLSKVARTALET EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 926 540 122, KUNDENR. 2959
BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	170 665	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**170 665**	**0**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		75 896	14 889
Kundefordringer		41 927	0
Forskuddsbetalte kostnader		206 768	188 162
Driftskonto OBOS-banken		497 751	2 003 992
Sparekonto OBOS-banken		1 501 816	0
SUM OMLØPSMIDLER		**2 324 158**	**2 207 043**
SUM EIENDELER		**2 494 823**	**2 207 043**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	15	2 015 522	645 080
SUM EGENKAPITAL		**2 015 522**	**645 080**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		133 862	118 303
Leverandørgjeld		345 439	544 970
Annen kortsiktig gjeld		0	898 689
SUM KORTSIKTIG GJELD		**479 301**	**1 561 962**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 494 823**	**2 207 043**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.02.2024
Styret i Millskvartalet Eierseksjonssameie

Are Langaard Jensen /s/ Geir Aukner /s/ Jonathan Espolin-Johnson/s/

Espen Kaasa/s/ Frode Sagedal/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskost brøk boligseksjonene	5 215 548
Felleskost likt boligseksjonene	497 280
Felleskost brøk næringsseksjonene	225 522
Felleskost likt næringsseksjonene	13 440
Felleskost brøk barnehage	216 702
Felleskost likt barnehage	3 360
TV/bredbånd	558 108
Garasjeleie	243 600
MC-plass	2 112
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 975 672**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasjeplass	-4 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 971 472**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Strøm el-bil	113 584
Kapitalinnkalling	600 007
SUM ANDRE INNTEKTER	**713 591**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-50 760
SUM PERSONALKOSTNADER	**-50 760**

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 2022/2023, og er på kr 360 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 22 582, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 625.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand, Codex Advokat Oslo AS	-12 359
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 017
SUM KONSULENTHONORAR	**-15 376**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-75 895
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-136 413
Drift/vedlikehold heisanlegg	-200 218
Drift/vedlikehold brannsikring	-23 227
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-94 820
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 801
Kostnader dugnader	-4 531
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-538 905**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-565 731
Renovasjonsavgift	-777 401
Korrigering tidligere avsatt beløp	148 689
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 194 442**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-524 449
Fjernvarme	-1 457 805
SUM ENERGI / FYRING	**-1 982 255**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-8 058
Vaktmestertjenester	-374 146
Vakthold	-186 937
Renhold ved firmaer	-340 123
Snørydding	-48 927
Gressklipping	-12 282
Andre fremmede tjenester	-2 589
Andre kostnader tillitsvalgte	-22 582
Andre kontorkostnader	-1 951
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-4 571
Velferdskostnader	-25 862
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 030 929**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 752
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 816
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 886
Andre renteinntekter	193
SUM FINANSINNTEKTER	**12 647**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-9 963
SUM FINANSKOSTNADER	**-9 963**

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Feie-/vaskemaskin		
Tilgang 2023	213 331	
Avskrevet i år	-42 666	
		170 665
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**170 665**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-42 666**

NOTE: 15
EGENKAPITAL

INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL	**2023**	**2022**
Ufordelt egenkapital	765 460	765 460
Andel bolig	983 893	-119 503
Andel næring	-188 061	-218 066
Andel barnehage	45 598	3 602
Andel parkering	408 632	213 587
SUM EGENKAPITAL	**2 015 522**	**645 080**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7772376. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Større vedlikehold og rehabilitering

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 7.03.24
Selskapsnummer: 2959 **Selskapsnavn:** Millskvartalet Es

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for MILLSKVARTALET EIERSEKSJONSSAMEIE

Organisasjonsnummer: 926540122
Møtet ble avholdt 6. mai kl. 18:00, Schæffers gate 6C (lokalene til Beverage Academy).

Antall stemmeberettigede som deltok: 28
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

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.

Styrets innstilling
Som møteleder foreslår styret Are Langaard Jensen.

> **Forslag til vedtak:**
> Are Langaard Jensen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne.

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

Styrets innstilling
Som protokollfører foreslås OBOS representanten og som protokollvitne foreslås deltakende seksjonseier.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Eirik Egeland foreslått. Som protokollvitne ble Thomas de Mora foreslått.
>
> ✓ **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

Styret ber om at årsmøte:

a) Godkjenner årsrapport og årsregnskap.
b) Styret foreslår at årets resultat føres mot sameiets egenkapital ved at denne reduseres tilsvarende underskuddet.

Styrets innstilling
Styret innstiller på at årsmøte godkjenner årsrapport og årsregnskap. Styret innstiller på at årets resultat føres mot egenkapitalen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapitalen.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Styrets arbeid i perioden er beskrevet i årsrapporten. Arbeidsmengden har totalt sett vært noe høyere enn i forrige periode, spesielt knyttet til reforhandling av Telia avtalen, oppfølging av avvik/reklamasjoner overfor AF gruppen og anskaffelse av digitale nøkler.

Styret foreslår at styrehonorar settes til kr 375.000,- Dette er den samme godtgjørelsen som i 2023/2024.

Styrets innstilling
Styret foreslår at styrehonorar settes til kr 375.000,-

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til tilsammen 375.000,-
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt**

7. Valg av tillitsvalgte

I 2025 er hele styret på gjenvalg. Styreleder Are og styremedlemmene Espen, Jonathan og Frode ble valgt i 2023 for to år. Marie ble valg i 2024 for to år, men trekker seg fra styret grunnet lengre utenlandsopphold. Varamedlem Håvard ble valgt i 2024 for et år.

Vedtektene for Millskvartalet Es pkt 8.1 sier følgende: "*Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet*".

Styret ser det som uheldig at styreleder og alle styremedlemmer i utgangspunktet er på valg samme år. Derfor er styrets innstilling at styreleder og to av styrets medlemmer velges for 2 år, og de to siste styremedlemmene velges for 1 år. Dette sikrer større grad av kontinuitet. Vara foreslås valgt iht. vedtektene for et år av gangen.

Styrets medlemmer fordeler arbeidsoppgaver og ansvar seg i mellom på konstituerende møte etter at nytt styre er valgt. Beskrivelsen nedenfor er hvordan oppgaver er fordelt i dagens styre, og sånn sett et bilde på hvilke faste oppgaver som må gjøres. I tillegg kommer en rekke store og små oppgaver som fordeles underveis.

Styret har ikke mottatt navn på kandidater og oppfordre seksjonseiere til å melde seg til ledige plasser på møte. For å sikre bredest mulig representasjon oppfordres spesielt kvinner og beboer med hjemmeboende (små) barn til å melde seg.

Innstilling
Styrets innstilling er som følger:

- Styreleder Are Langaard Jensen (2 år)
- Styremedlem Frode Sagedal (2 år)
- Styremedlem Espen Kaasa (2 år)
- Styremedlem Jonathan Espolin-Johnsen (1 år)
- Styremedlem på valg (1 år)
- Varamedlem på valg (1 år)

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Are Langaard Jensen

Valgt v/ akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Are Langaard Jensen

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Espen Kaasa
Frode Sagedal

Valgt v/ akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Espen Kaasa
Frode Sagedal

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Thomas Jimenez de Mora
Jonathan Espolin-Johnsen

Valgt v/ akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Thomas Jimenez de Mora
Jonathan Espolin-Johnsen

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Maria Karine Tandberg Bøe

Valgt v/ akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Maria Karine Tandberg Bøe

Signert av:

Møteleder
Are Langaard Jensen /s/

Protokollvitne:
Thomas Jimenez de Mora /s/

VEDTEKTER

for

Millskvartalet Eierseksjonssameie

Vedtektene ble vedtatt i ekstraordinært årsmøte 13. januar 2021.
Revidert av vedtak i ekstraordinært årsmøte 10.desember 2021 (§1.4 – kameraovervåkning)

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Millskvartalet Eierseksjonssameie ("**Sameiet**" eller "**Millskvartalet Eierseksjonssameie**"). Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

1.2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 148 boligseksjoner, 7 næringsseksjoner og 25 bodseksjoner i eiendommen gnr. 228, bnr. 382 i Oslo kommune ("**Eiendommen**").

(2) Definisjon av ulike seksjoner og seksjonsgrupper:

- Seksjonsnummer 1-148 omtales som "**Boligseksjonene**"
- Seksjonsnummer 156-180 omtale samlet som "**Bodseksjonene**"
- Seksjonsnummer 153 omtales som "**Barnehageseksjonen**"
- Seksjonsnummer 150 omtales som "**Parkeringsseksjon 1**"
- Seksjonsnummer 155 omtales som "**Parkeringsseksjon 2**"
- Parkeringsseksjon 1 og Parkeringsseksjon 2 omtales i fellesskap som "**Parkeringsseksjonene**"
- Seksjonsnumrene 149, 151, 152 og 154 omtales samlet som "**Næringsseksjonene**"

(3) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, som kan ha tilknyttet en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler består av terrasser/balkonger, boder og p-plasser mv. slik som angitt i seksjoneringsbegjæringen. Det vesentlige av parkeringsareal er imidlertid seksjonert som egne seksjoner, henholdsvis Parkeringsseksjon 1 og 2.

(4) De deler av Eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

(5) Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken årsmøte eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i Eiendommens næringsseksjoner.

1.3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i Sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger i hovedsak seksjonenes areal i kvm BRA. For næringsseksjonene er det fastsatt en vektet sameiebrøk, basert på blant annet innbyrdes verdi med boligseksjonene.

1.4 Kameraovervåkning

(1) Det tillates kameraovervåking på sameiets fellesområder for å kunne forebygge og dokumentere innbrudd, hærverk, voldshendelser, tagging, salg av narkotika og lignende uønskede hendelser

(2) Styret har ansvar for at kameraovervåking foregår i henhold til Datatilsynets regelverk, og pålegges å sørge for at de deler av personopplysningslovens regler som omhandler kameraovervåking følges

2 RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

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

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

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

3 SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALENE

3.1 Rett til bruk

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

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

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

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

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Disse reglene gjelder ikke areal underlagt eneretter til bruk, jf. punkt 3.2 nedenfor.

Nærmere avgrensning av hvilke tiltak som krever styrets/årsmøtets forhåndskjenning:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

- Eier av Næringsseksjonene har likevel rett til, uten at det er nødvendig med samtykke fra styret/sameiet, å skilte og profilere egen næringsvirksomhet i normalt omfang ved reklame og markedsføringsutstyr på fasade i tilknytning til disse næringsseksjonene. Fasade til næringsseksjonen defineres som fasadeareal frem til tilstøtende seksjoner eller øvrig fellesareal. Eier av Næringsseksjonene har også rett til å gjennomføre tiltak, herunder som gjør inngrep i fellesarealer, bruksendringer og nødvendige bygningsendringer i den forbindelse og andre søknadspliktige tiltak, som er nødvendig for en kommersiell og fornuftig utnyttelse av næringslokalene.

  Øvrig reklame eller markedsføringsutstyr på resterende fasade skal godkjennes av styret. Det forutsettes at eventuelle inngrep har nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere.

  Eier av næringsseksjon er ansvarlig for drift og vedlikehold av reklame og markedsføringsutstyr på fasade.

  Godkjenning til tiltak under dette kulepunktet kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i dette punkt 3.1 (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på Eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Tiltak som skjer i strid med den til enhver tid gjeldende plan- og bygningslovgivning og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(8) Seksjonsnummer 48 skal ha rømningsvei over tilleggsdel (takterrasse) til seksjonsnummer 50. Seksjonsnummer 51 skal ha rømningsvei over tilleggsdel (takterrasse) til seksjonsnummer 53. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke oppheves uten at tilfredsstillende rømningsvei sikres på annen måte.

3.2 Enerett til bruk

(1) I henhold til lov om eierseksjoner § 25 sjette ledd har de ulike enhetene i Sameiet vederlagsfri og evigvarende enerett til å benytte de delene av Sameiets fellesareal som er beskrevet under.

Endring i etablerte eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

(2) Boligseksjonene har herunder enerett til bruk av følgende arealer :

- Inngangspartier, oppganger, trappeløp og korridorer fra første etasje og oppover, boligfasader, tak, samt heiser, tekniske rom og arealer, og anlegg som alene betjener Boligseksjonene.

- De rettigheter som Boligseksjonene har, tilfaller også Bodseksjonene i den utstrekning Bodseksjonene har behov for adkomst over areal nevnt over for å komme til og fra de respektive bodene. Bodseksjoner har imidlertid ikke noe vedlikeholds- eller kostnadsansvar utover areal i hver enkelt bodseksjon.

(3) Næringsseksjonene har herunder enerett til bruk av følgende arealer som knytter seg til Næringsseksjonenes:

- Inngangspartier, oppganger, fasader i tilknytning til Næringsseksjonene, vinduer, ytterdører, tekniske rom, uteareal direkte utenfor innganger til Næringsseksjonene og øvrige anlegg som alene betjener Næringsseksjonene.

(4) Boligseksjonene og Barnehageseksjonen har i fellesskap enerett til bruk av utomhusarealer som vist med lilla farge på utomhusplanen inntatt som vedlegg 1 ("**Utearealet**"). Barnehageseksjonen skal ha enerett til bruk av Utearealet innenfor barnehagens normale åpningstider, samt ved arrangementer (f.eks. dugnader, sommeravslutning mv.) i regi av barnehagen utenom ordinær åpningstid. Utover barnehagens åpningstider skal Boligseksjonene også ha rett til å bruke Utearealet. Barnehageseksjonen skal alene være ansvarlig for å besørge og bekoste drift og vedlikehold av Utearealet, med påstående lekeapparater, boder, installasjoner mv. Barnehageseksjonen har bestemmelsesrett over Utearealet med hensyn til hvilke lekeapparater, installasjoner mv. som skal oppføres/installert, innenfor det som normalt kan forventes installert i en barnehage. Barnehageseksjonen skal sørge for alminnelig godt vedlikehold av Utearealet slik at dette holdes i generelt god stand, inkludert nødvendig utskifting av belegg, utstyr, installasjoner mv. i henhold til offentligrettslige krav.

(5) De respektive seksjonene som har eneretter til fellesareal i henhold til foregående har også alene det fulle drifts- og vedlikeholdsansvaret (herunder fullt kostnadsansvar) for areal underlagt eneretter som om dette var en del av seksjonen, jf. også punkt 5.1 nedenfor. Der flere seksjoner har eneretter til samme fellesareal, fordeles ansvaret det imellom i henhold til en brøk som skal fastsettes basert på innbyrdes sameiebrøk. Dette gjelder ikke for Utearealet, hvor Barnehageseksjonene alene har drifts- og vedlikeholdsansvaret selv om Boligseksjonene også har rettigheter til Utearealet.

3.3 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for Eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av Eiendommen.

4 SAMEIETS PARKERINGSPLASSER

4.1 Organisering

Parkeringsplassene i sameiet er seksjonert som egne næringsseksjoner (**Parkeringsseksjonene**).

4.2 Rettslig disposisjonsrett

4.2.1 Parkeringsseksjon 2 (Millskvartalet Garasjesameie)

P-plasser som inngår i Parkeringsseksjon 2 er organisert i et eget tingsrettslig sameie mellom eierne av p-plassene: Millskvartalet Garasjesameie. Hver p-plass utgjør en ideell eierandel i denne.

Utbygger Sofienberggata 21-23 AS, org nr 915 833 942 vil eie og disponere over parkeringsplasser i Parkeringsseksjon 2 som ikke er solgt.

Nærmere bestemmelser om rettigheter og plikter fremgår av Millskvartalet Garasjesameie sine vedtekter, se vedlegg 3.

4.2.2 Parkeringsseksjon 1

Den eller de til enhver tid eier/eiere av Parkeringsseksjon 1 disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut hele eller deler av denne.

4.3 Fysisk bruk av parkeringsarealer

Alle eiere i Parkeringsseksjonene må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Millskvartalet Sameies vedtekter og husordensregler for bruk av kjelleren og for atkomst til Eiendommen.

All ferdsel på Eiendommen og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Parkeringsareal kan kun benyttes som oppstillingsplass for bil/MC, med mindre annen bruk er godkjent av styret i Millskvartalet Sameie.

4.4 Drifts- og vedlikeholdsplikt

Parkeringsseksjonene er i fellesskap ansvarlig for drift og vedlikehold av adkomstarealer, nedkjøringsrampe, kjørebaner, garasjeport og andre felles funksjoner knyttet til garasjekjelleren.

Parkeringsseksjonene skal selv og hver for seg besørge og bekoste drift, vedlikehold og administrasjon av de oppmerkede parkeringsarealene som inngår i de respektive seksjonene.

4.5 Fordeling kostnader fellesfunksjoner i garasjekjeller

Kostnadene knyttet til drift og vedlikehold av felles adkomst- og kjørebane i og til parkeringsarealer utenfor seksjonene fordeles mellom Parkeringsseksjonene med likt beløp per parkeringsplass.

Det samme gjelder øvrige felles drifts- og vedlikeholdskostnader som blant annet:

- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- strøm/oppvarming i garasjekjeller
- sprinkling og ventilasjon i garasjekjeller
- snøsmelteanlegg i tilknytning garasjekjeller
- andre felles utgifter knyttet til drift og vedlikehold i garasjekjeller
- drift og vedlikehold av garasjeport

4.6 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) Eier av parkeringsplass kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til sin parkeringsplass, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte eier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er mulig å etablere egen måler.

4.7 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden som disponerer parkeringsplass i Parkeringsseksjon 2 nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen eier av parkeringsplass i Parkeringsseksjon 2 å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i Parkeringsseksjon 2. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers boligseksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Dersom det er etablert et ladepunkt på en parkeringsplass som en person med nedsatt funksjonsevne krever byttet til seg, og det ikke er installert tilsvarende ladepunkt på den andre parkeringsplassen som vedkommende allerede disponerer, må vedkommende besørge og bekoste installering av tilsvarende ladepunkt på denne parkeringsplassen.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

4.8 Drift, vedlikehold og administrasjon

Styret i Millskvartalet Sameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av Parkeringsseksjon 2 og dets ansvar, med mindre Millskvartalet Garasjesameie velger sitt eget styre.

5 VEDLIKEHOLDSPLIKT OG ERSTATNINGSANSVAR

5.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten og for fellesarealer, tekniske rom, bodarealer og anlegg mv. hvor det er gitt rett til enerett til bruk, jf. vedtektenes punkt 3.2, og øvrige bestemmelser/avtaler hvor dette er angitt.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) innside av gips på yttervegg og innervegg, gulv- og himlingsplater

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner over og under bakken, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. vedtektenes punkt 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

(5) Dersom Sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal Sameiet erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene eller areal underlagt eneretter, jf. eierseksjonsloven § 35.

6 FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

6.1 Felleskostnader

(1) Kostnader med Eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet eller andre arealer seksjonseier har enerett til å bruke, jf. vedtektenes punkt 3.2, er felleskostnader.

Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Følgende kostnader skal fordeles likt mellom samtlige seksjoner, med unntak av Bodseksjonene:

- Forretningsførsel, revisjon, administrasjonskostnader og honorar til tillitsvalgte (styremedlemmer).

(3) Følgende kostnader skal fordeles i henhold til eierbrøken mellom samtlige seksjoner, med unntak av Bodseksjonene:

- Bygningsforsikring, generell skadedyrbekjempelse, adkomstareal og øvrig uteareal utover grønt utomhusareal på gateplan/gårdsplass, samt andre alle andre kostnader som faller inn under hovedregelen i punkt 6.1 (1).

(4) Parkeringsseksjonene skal kun dekke kostnader som vedrører garasjekjelleren slik dette er angitt i vedtektenes punkt 4.4 og 4.5, og Parkeringsseksjonene er fritatt øvrige felleskostnader i Sameiet.

(5) Bodseksjonene er fritatt for felleskostnader.

(6) Boligseksjonene skal alene dekke følgende kostnader:

- Kostnader til egen andel av kommunale avgifter, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner, anlegg, innvendige fellesarealer , utskifting av vinduer og dører i/til boligseksjonene , avfallshåndtering, service og driftsavtaler (eksempelvis brann, sprinkling- , ventilasjon og nøkkelsystemer, vedlikehold av navneskilt mv.), strøm i "egne" fellesarealer, vakt- og alarmtjenester og øvrige anlegg, bygningskonstruksjon og funksjoner, herunder heis, tv/bredbånd, takareal/takterrasse, grønt uteoppholdsareal (utover Utearealet) og boder som bare eller i det vesentlige betjener boligseksjonene , øvrige kostnader knyttet til arealer hvor boligseksjonene har enerett til bruk, jf. vedtektenes punkt 3.2, eller har særskilt vedlikeholdsansvar for. Kostnadene skal fordeles etter innbyrdes sameierbrøk. Kostnader til tv/bredbånd fordeles likt per boligseksjon.

(7) Næringsseksjonene skal alene dekke følgende kostnader:

- Kostnader til egen andel av kommunale avgifter, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner, anlegg, innvendige fellesarealer, overflatevedlikehold av *"egen fasade"*

utskifting av vinduer og dører i/til Næringsseksjonene, avfallshåndtering, service og driftsavtaler (eksempelvis brann-, sprinkling-, ventilasjon, og nøkkelsystemer), vakt- og alarmtjenester og øvrige anlegg og funksjoner som bare eller i det vesentlige betjener Næringsseksjonene og øvrige kostnader hvor Næringsseksjonene har enerett til bruk, jf vedtektenes punkt 3.2, eller særskilt vedlikeholdsansvar for, jf. punkt 5.1

(8) Barnehageseksjonen skal selv dekke følgende kostnader:

- Kostnader til egen andel av kommunale avgifter, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner, anlegg, innvendige fellesarealer, overflatevedlikehold av *"egen fasade"* utskifting av vinduer og dører i/til Barnehageseksjonen, avfallshåndtering, service og driftsavtaler (eksempelvis brann-, sprinkling-, ventilasjon, og nøkkelsystemer), vakt- og alarmtjenester og øvrige anlegg og funksjoner som bare eller i det vesentlige betjener Barnehageseksjonen og øvrige kostnader hvor Barnehageseksjonen har enerett til bruk, jf. vedtektenes punkt 3.2, eller særskilt vedlikeholdsansvar for, jf. punkt 5.1. Barnehageseksjonen skal alene ha ansvar for kostnader til drift og vedlikehold av Utearealet vist i vedlegg 1.

(9) Kostnader ved Eiendommen som ikke lar seg henføre til eller bekostes direkte av noen av seksjonene, skal fordeles mellom samtlige seksjoner (unntatt Bodseksjonene) etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtekter.

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

(10) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan vedtektene endres for å fastsette en annen fordeling enn den som følger av dette punkt 6.1.

(12) Endring av bestemmelsene i dette punkt 6.1 krever enstemmighet.

6.2 Betaling av felleskostnader

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

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på Eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto.

6.3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6.4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE AV BRUKSENHETEN (UTKASTELSE)

7.1 Mislighold

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

7.2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7.3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av Eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for Eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8.1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to eller fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer. Det skal tilstrebes at styret består av representanter fra både Boligseksjonene og Næringsseksjonene.

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

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

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

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

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

8.2 Styremøter

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

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

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

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

8.3 Styrets oppgaver

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

8.4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8.5 Inhabilitet

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

8.6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

9 ÅRSMØTET

9.1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i Sameiet.

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

9.2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9.3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9.2 (1).

9.4 Saker årsmøtet skal behandle

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

9.5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9.6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9.7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet regnes flertallet etter antall stemmer. Hver boligseksjon har en 1 stemme.

Boligseksjon 1 til 148 har til sammen 148 stemmer.
Næringsseksjon 149 har 6 stemmer.
Næringsseksjon 150 har 10 stemmer.
Næringsseksjon 151 har 2 stemmer.
Næringsseksjon 152 har 1 stemme.
Næringsseksjon 153 har 11 stemmer.
Næringsseksjon 154 har 2 stemmer.
Næringsseksjon 155 har 1 stemme.
Bodseksjonene 156 – 180 har ikke stemmerett og ingen stemmer.

Til sammen 181 stemmer.

Det forholdsmessige stemmetall mellom næringsseksjoner og boligseksjoner baserer seg på det areal (ca. – avrundet til nærmeste hele tall) som inngår i hhv. boligseksjonene og næringsseksjonene. Næringsseksjon 155s stemmeantall er beregnet lavere basert på at denne kun består av parkeringsareal og at den i det vesentlige skal eies av boligseksjonseiere.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis de stemmer som er tildelt den respektive seksjon i henhold til det ovenstående.

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

9.8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

9.9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9.10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

(i) salg eller bortfeste av hele eller deler av Eiendommen

(ii) oppløsning av sameiet

(iii) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

(iv) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9.11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om:

(i) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

(ii) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

(iii) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

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

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

10 FORRETNINGSFØRER, REGNSKAP, REVISJON OG FORSIKRING

10.1 Forretningsfører

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

10.2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10.3 Forsikring

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

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

11 DIVERSE

11.1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med:

(i) *eierseksjon:* eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i Eiendommen

(ii) *bruksenhet:* et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer

(iii) *bruksenhetens hoveddel:* en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang

(iv) *bruksenhetens tilleggsdel:* de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel

(v) *fellesareal:* de delene av Eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene

(vi) *boligseksjon:* en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig

(vii) *næringsseksjon:* en seksjon som skal brukes til annet enn bolig

(viii) *sameiebrøk:* seksjonseierens forholdsmessige eierandel i Sameiet

(ix) *seksjonering:* å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her

(x) *reseksjonering:* en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom

(xi) *Sameiet (eierseksjonssameiet):* fellesskapet av alle seksjonseierne

11.2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameiet kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11.3 Varelevering til Næringsseksjonene

Næringsseksjonene har særskilt og evigvarende rett til å benytte utendørs fellesareal (gårdsrommet) og for øvrig tilknyttet gateareal til bruk for varelevering til Næringsseksjonene. Denne vedtektsbestemmelsen kan kun oppheves eller endres med samtykke fra eierne av Næringsseksjonene og innebærer kun et ledd i Næringsseksjonenes ordinære bruk av det relevante fellesarealet. Næringsseksjonene skal således ikke belastes ytterligere felleskostnader e.l. som følge av bruk av fellesareal til varelevering.

11.4 Næringsseksjonenes fremføringsrettigheter

Ved ferdigstillelse av det vesentlige av bygningsmassen i Sameiet er Næringsseksjonene og Barnehageseksjonen kun ferdigstilt som råbygg og det vil derfor være særskilt behov for fremføring av diverse infrastruktur, rør og ledninger gjennom fellesareal, Parkeringsseksjonene og gjennom tilleggsdeler til boligseksjoner (bodareal) til henholdsvis Næringsseksjonene og Barnehageseksjonen. De til enhver tid eiere av Næringsseksjonene og Barnehageseksjonen har rett til å anlegge slik fremføring (vederlagsfritt) i fellesareal, i himling over parkeringsplasser og gjennom bodareal så fremt tiltakshaver dekker kostnadene ved arbeidene. Denne vedtektsbestemmelsen kan kun oppheves eller endres med samtykke fra eierne av Næringsseksjonene og Barnehageseksjonen i fellesskap.

11.5 Sykkelparkering

Sykkelparkeringsplasser på Eiendommen skal disponeres av alle seksjonene i henhold til eierbrøk (med unntak av Parkeringsseksjonene og Bodseksjonene). Barnehageseksjonen skal til enhver tid disponere 10 sykkeloppstillingsplasser på plan U1.

11.6 Endringer i vedtektene

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

11.7 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91.

11.8 Signaturrett

Seksjonseierne og Sameiet forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

Styrets leder og et av styremedlemmene har således signaturrett i fellesskap.

11.9 Vedlegg

Vedlegg 1: Situasjonskart som viser Utearealet underlagt enerett for Boligseksjonene og Barnehageseksjonen

Vedlegg 1



UTEOPPHOLDSAREAL:

MUA BARNEHAGE
(INKL. UTEBOD,
AREAL UNDER
TAKOVERBYGG
OG AREAL I LYSGRAV) 1040 M2

KRAV 1036 M2

MUA BOLIG TERRENG U 636 M2
MUA BOLIG TERRENG 1 1173 M2

F		ANR		
E		ANR		
D		ANR		
C		ANR	AS	AS
B		CID		AS
A		AS		AS
rev.			kont.	

målestokk:
1:200(A1)/ 1:400(A3)

Sofienberggata 21-23
UTOMHUSPLAN med MUA-oversikt

bjørbekk lindheim
Sagveien 23a
0459 OSLO
Tlf: 22 04 04 60
Epost: post@blark.no
www.blark.no

koordinatsystem	høydereferanse	arkiv	dato
UTM 32	NN2000	2227	08.09.2017

tegning nr. L10 | rev. F

Sist lagret: 01.09.2020 av ANR. Filbane: P:\2200 - 2249\2227 Sofienberggata 21-23\3_tegning\1_DAK\1_AM Arbeidsmodell\Sofienberggata 19-23 MUA.dwg

VEDTEKTER / SAMEIEAVTALE

FOR

”Millskvartalet garasjesameie”

Gnr. 228, bnr. 382, snr 155, Oslo kommune

Revidert av vedtak i ekstraordinært årsmøte 10.desember 2021 (§15 – kameraovervåkning)

§ 1
Navn

Sameiets navn er Millskvartalet garasjesameie.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter eiendommen gnr. 228, bnr. 382, snr 155 i Oslo kommune som er en næringsseksjon med tilleggsdeler bestående av biloppstillingsplasser for boligseksjonene i ”Millskvartalet eierseksjonssameie» omtalt som «Parkeringsseksjon 2» i vedtektene til eierseksjonssameiet.

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor ingen av sameierne eier noen spesiell del av sameiets eiendom, men hvor sameierne iht. vedtektene er tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av sameiet.

Sameiet består av like mange eierandeler som det er parkeringsplasser, med en sameiebrøk som utgjør 1/67 for parkeringsplass for bil (66 stk.) og 1/134 for parkeringsplass for motorsykkel (2 stk.).

Hver sameier eier en ideell andel av sameiets eiendom. Usolgte garasjeplasser eies av utbygger.

§ 3
Formål

Sameiets formål er å eie, drifte og forvalte seksjon 155, parkeringsarealet med kjørebane og adkomstarealer til det beste for eierne av sameiet.

§ 4
Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av en eller flere p-plasser i seksjonen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. § 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte parkeringskjellerens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Sameiets eiendom kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

All ferdsel i sameiets eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom, unntatt utleie av p-plasser som skjer i samsvar med vedtektene. Det er heller ikke tillatt å drive med bilvask,

verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

Alle sameiere i snr 155 må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Millskvartalet eierseksjonssameiet sine vedtekter eller ordensregler for bruk av kjelleren og for atkomst til sameiets eiendom.

§ 5
Rettslige disposisjoner over sameieandel

Til hver sameier skal det utstedes et skjøte pålydende en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken, jf. § 2.

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Enhver rettslig disponering og overdragelse av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i Millskvartalet eierseksjonssameie eller til sameiets styre eller forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6
Bruksrett til parkeringsplasser (p-plasser)

En sameieandel gir bruksrett til en eller flere bestemte p-plasser i sameiets eiendom i forhold til eierbrøk. Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass er fordelt av utbygger i forbindelse med det første salget av p-plassene/sameieandelene. Parkeringsplassene i sameiets garasjeanlegg er fordelt på sameierne slik det fremgår av parkeringsoversikten som føres av styret eller forretningsfører.

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall parkeringsplasser for funksjonshemmede (HC-plasser). HC-plassene som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelige for disse.

En sameier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret i sameiet eller Millskvartalet eierseksjonssameie pålegger en sameier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom sameieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Dersom parkeringsplassen som byttes har montert ladepunkt for el-bil, må den som overtar bruksretten av plassen bekoste å flytte eller montere nytt ladepunkt på den nye plassen den tidligere brukeren overtar bruksretten til.

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten.

§ 7
Nærmere om disposisjonsrett over p-plassene

7.1**Salg og annet eierskifte**
Eierandel i sameiet kan fritt selges eller overføres til andre.

7.2**Utleie av p-plass**
Parkeringsplassene kan fritt leies eller lånes ut til andre.

7.3**Strøm til lading av el-bil**
Eiere av parkeringsplass som har kjøpt ladepunkt for lading av el-bil i forbindelse med første gangs kjøp av parkeringsplass, har tilgang til uttak av strøm som avleses på felles strømmåler. Kostnadene fordeles mellom brukerne etter retningslinjer fastsatt av styret i Millskvartalet eierseksjonssameie.

Styret i Millskvartalet eierseksjonssameie kan fastsette retningslinjer for senere montering av ladepunkt for lading av el-biler.

7.4**Misligh old**
Dersom eier av sameieandel med rett til p-plass vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne kreve salg av parkeringsplassen (= den ideelle andel i eiendommen med bruksrett til parkeringsplass(er)). Slikt krav skal følge prinsippene i eierseksjonsloven § 26 som gjelder tilsvarende i det omfang bestemmelsen passer.

§ 8
Sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret i Millskvartalet eierseksjonssameie eller sameiets styre innkaller skriftlig til sameiermøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet.

§ 9
Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jf. § 2 over.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene,

b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14,
3) bytte av parkeringsplass, unntatt bytter som nevnt i § 6,
4) endring av denne bestemmelsen.

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

§ 10
Styret

Styret i Millskvartalet eierseksjonssameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon nr. 155 i samsvar med disse vedtekter og vedtekter for Millskvartalet eierseksjonssameie.

Dersom sameiermøtet velger eget styre, skal dette i så fall bestå av 3 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styret velger selv sin leder og hvordan det skal organiseres.

§ 11
Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiets styre beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet og forplikter det med sin underskrift.

Styret kan delegere til en evt. forretningsfører å representere Sameiet i saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold.

Styret i Millskvartalet eierseksjonssameie kan forplikte sameiet dersom eget styre ikke er valgt.

§ 12
Ordensregler

Styret i Millskvartalet eierseksjonssameie eller sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

§ 13
Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like. Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14
Felleskostnader og regnskap

Felleskostnader er kostnader som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel.

Felleskostnader skal fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Med felleskostnader menes blant annet utgifter til:
a) eiendomsforsikring, jf. § 19,
b) kostnader til drifts og vedlikehold av sameiets eiendom
c) drift- og vedlikehold av kjørebane, adkomstarealer, porter og andre kostnader som gjelder parkeringsanlegget.
d) andel av strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,
e) drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
f) renhold av fellesarealer
g) kostnader ved administrasjon, revisjon, styrehonorar.

Se også pkt. 4 i vedtektene for "Millskvartalet eierseksjonssameie". "Millskvartalet eierseksjonssameie" skal føre eget underregnskap med en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med sameiet (seksjon nr. 155) og fordele kostnadene på sameierne i denne. Kostnader for dette skal dekkes av sameiet (Seksjon nr. 155).

Millskvartalet garasjesameie må etablere egen regnskapsførsel dersom dette ikke ivaretas av Millskvartalet eierseksjonssameie

Den enkelte sameier innbetaler innen den 1. i hver måned forskuddsvis et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§15
Kameraovervåkning

(1) Det tillates kameraovervåking på sameiets fellesområder for å kunne forebygge og dokumentere innbrudd, hærverk, voldshendelser, tagging, salg av narkotika og lignende uønskede hendelser

(2) Styret har ansvar for at kameraovervåking foregår i henhold til Datatilsynets regelverk, og pålegges å sørge for at de deler av personopplysningslovens regler som omhandler kameraovervåking følges

§ 16
Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

ooOoo

ORDENSREGLEMENT
MILLSKVARTALET EIERSEKSJONSSAMEIE

INNLEDNING

Eiere plikter å følge bestemmelsene i dette husordensreglement, og er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt også av andre som gis adgang til leiligheten, f.eks. leieboere.
Styret påser at husordensreglene fordeles til nye eiere.
Et sameie utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre dersom noe dukker opp. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø. Dette innebærer at den enkelte beboer bidrar til å ta vare på bygninger, plener, veier og øvrige utvendige og innvendige anlegg. Utgifter ved skader og reparasjoner må dekkes av fellesutgiftene.
Leiligheten, sameiets eiendom og gårdsrommet må ikke brukes slik at det sjenerer andre.
Husordensreglene skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene og på sameiets område.
Finner styret det nødvendig å gjøre midlertidige endringer eller tillegg til husordensreglene, skal dette kunngjøres ved oppslag eller på annen måte. Slike endringer eller tillegg må forelegges generalforsamlingen til avgjørelse for å bli permanente. Alle beboerne skal verne om sameiets eiendom. Henvendelser til styret i anledning brudd på husordensreglementet skal skje skriftlig.

1. Alminnelige ordensregler

A. Enhver eier eller leieboer, og dennes familiemedlemmer, skal medvirke til alminnelig ro og orden innenfor gårdens område.

B. Sang og bruk av musikkinstrumenter eller andre støyende aktiviteter er kun tillatt på følgende tider.

Hverdager: Mellom kl. 07:00 og kl. 22:00

Lørdager: Mellom kl. 10:00 og kl. 23:00

Støyende arbeid bør skje i ordinær arbeidstid på dagen. Hvis dette ikke er mulig, og arbeidet er av en slik art at det kan virke sjenerende for naboer, må dette finne sted før kl. 20.00 på hverdager. På lørdag må denne typen arbeid legges til tidsrommet mellom 10 og 18.00. På søndager og helligdager er slikt arbeid ikke tillatt.

Beboere som skal ha stort selskap/fest skal varsle sine nærmeste naboer noen dager før. Påse at høyttalere ikke settes unødvendig høyt på. Husk at støy mot bakgård vil påvirke beboere i samtlige hus.

C. Enhver eier er ansvarlig (også økonomisk) for de skader husholdningen måtte påføre sameiet. Eier er også ansvarlig for hva eventuelle leieboere eller gjester eventuelt påfører sameiet.

D. Alle henvendelser om skader, mangler og lignende skal meldes styret snarest.

2. Bruk av fellesareal

E. Fellesrom i sameiet skal kun benyttes til de formål de er bestemt for, med mindre styrets tillatelse er innhentet på forhånd.

F. Barnevogner, sykler, ski, dekk m.m. skal ikke settes i trappeoppganger eller fellesrom. Sykler skal parkeres i tildelte plasser for dette.

G. Alle dører i fellesområder skal alltid holdes låste. Dette gjelder alle dører som kan låses, som inngang fra gate eller inn til andre fellesområder. Dette er for å sikre mot innbrudd, og sørge for brannsikkerhet.

H. Alle korridorer, svalganger og trappeoppganger er definerte som rømningsveier og man skal ikke plassere gjenstander i disse som er til hinder for fri passasje.

I. Det skal ikke gjøres papiroppslag på vegger eller vinduer i sameiets fellesområder, og beboere oppfordres til å bruke Vibbo for å kommunisere med sine naboer.

3**. Takterrassene**

J. Det er ikke tillatt å benytte felles takterrasser etter kl 23.

K. Det er ikke tillatt å «booke» eller «reservere» områder på takterrasser generelt for arrangement.

L. Det er ikke tillatt å benytte takterrassene som «festlokale» for fadderuke-fester, bursdager og lignende arrangement. Bruk egen leilighet eller egnede lokaler i bydelen for dette.

M. Det er ikke tillatt med medbrakt musikkanlegg på felles takterrasser

N. Det er ikke tillatt å springe, danse eller utføre annen aktivitet som medfører unødvendig tramping i gulvene.

O. Beboere må være sammen med sine gjester under hele oppholdet på takterrassene

P. Takterrassene skal holdes ryddige, rene, og fri for avfall. Ved bruk som medfører ekstra rengjøring vil ansvarlig bruker bli belastet med rengjøringskostnaden. Når man forlater takterrassen, skal den etterlates i samme stand som man ønsker å finne den.

Q. Du er velkommen til å bruke møbler som er plassert på terrassene. Alle møbler på takterrassen er sameiets eiendom og må behandles med varsomhet. Møblene skal settes tilbake på plass når takterrassen forlates, slik at de står ryddig og samlet. Ved bruk av solsengene skal eget håndkle benyttes.

R. Det er tillatt med grill på takterrassen, men kun elektrisk eller gassgrill. Det oppfordres til ekstra hensyn og forsiktighet med tanke på brannfare

S. Bruk av levende lys kan kun skje i tilrettelagte lykter eller andre egnede beholdere. Fakler eller andre usikrede flammer er ikke tillatt, heller ikke fyrverkeri.

T. Dyrehold er tillatt så lenge dyret ikke er til sjenanse for andre beboere.

U. Det er ikke tillatt å klatre over rekkverk eller gå på sedumtak

V. Dersom skader påføres møbler, vegger, rekkverk, eller dører må styret informeres snarest.

W. Røyking er tillatt men skal ikke være til sjenanse for andre som bruker terrassen

X. Snusposer, sneiper eller annet skal aldri kastes utenfor rekkverk, på sedumtak, eller på gulvet.

Y. Henvises for øvrig til avsnitt 1 og 2 omkring alminnelige ordensregler og bruk av fellesarealer.

4. Bruk av leiligheter

A. Balkonger og takterrasser bør ikke brukes som lagringsplass for ting/utstyr som er synlig fra gateplan. Blomsterpotter etc. skal sikres fra å falle ned.

B. Rømningsveier skal ikke blokkeres av verken løse eller fastmonterte gjenstander.

C. Det er kun tillatt med gass- eller el-grill på egne balkonger. Kullgrill tillates ikke grunnet økt brannfare fra disse grillene.

D. Fysiske inngrep som skal foretas utvendig, på eller ved hver seksjon, herunder balkonger eller terrasser, må godkjennes av styret i sameiet. Seksjonseier er ansvarlig for alle utvendige arbeider. Det er den enkelte seksjonseiers ansvar at gjenstander og innretninger på balkonger og rekkverk sikres forsvarlig.

E. Balkonger, vinduer eller trapper skal ikke brukes til risting og banking av tøy, tepper,dyner e.l. Det er likevel tillatt å lufte dyner over balkongrekkverk eller vinduskarm.

F. Antenner / parabol må ikke settes opp uten godkjenning av styret.

5. Avfallshåndtering

A. Alt restavfall pakkes godt inn og kastes i avfallscontainer. Pappesker flatpakkes før de kastes i papircontainer. Kun papir / papp kastes i container reservert for dette.

B. Restavfall skal kastes i egne containere. Avfall skal ikke settes i fellesganger eller andre fellesområder.

C. Møbler og annet avfall av slik størrelse eller type at det ikke kan kastes i normal avfallscontainer må av beboer selv fraktes vekk fra eiendommen til egnede avfallspunkter, som miljø- og gjenbruksstasjoner. Fjerning av etterlatt søppel vil viderefaktureres respektiv eier.

6. Renhold

A. Renhold av trapper, korridorer og kjellere utføres av vaskebyrå.

7. Hunde- og kattehold (dyrehold)

B. Dyret skal ikke oppholde seg i trappeoppganger eller innvendige fellesområder alene eller over lengre tid. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.

C. Dyr må holdes borte fra lekeapparater og sandkasser.

D. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel opp skraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, eller grøntanlegg.

8. Utleie (bruksoverlating / utleie)

E. Korttidsutleie er begrenset opp til 90 dager per år ref eierseksjonsloven §27 («AirBnb-loven»)

F. Utleie av hele boligen må meldes til styret

G. Utleie av deler av boligen krever ikke melding til styret, forutsatt at eier fortsatt skal bo i boligen.

9. Brudd på ordensreglene

A. Gjentatte eller alvorlige brudd på dette ordensreglementet fra eier/leieboer og/eller andre husstandsmedlemmer, kan medføre til utkastelse ref eierseksjonsloven § 38.

10**. Bidrag til orden i fellesskapet**

B. Det forventes at eiere og leieboere bidrar til å etterkomme alle husordensregler, samt å bidra til at det holdes orden i fellesområdene.

C. Styret oppfordrer alle eiere å bidra i sameiets dugnader

11**. Fasadeuttrykk**

Beboere kan kun anskaffe markiser eller zip-screen etter følgende farger:

Zipscreen: ral 7016

Markise: Serge 118118

Markiser som skal veggmonteres må ha beskyttelses tak over seg men markiser som skal monteres i betongtak skal ikke ha det. Alle markiser som monteres i tak må monteres i lik plassering inn fra dryppkant på samtlige balkonger så dette blir likt.

Leverandører vil kunne få denne informasjonen ved behov.

Styret innhenter tilbud fra leverandører som beboere kan velge å benytte seg av, og disse vil kunne ha oversikt over farger og montasjemuligheter.

Millskvartalet Eierseksjonssameie

Styret

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Tove Lise Teilman
SCHÆFFERS GATE 4B

Dato: 20.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86512601
8539388

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.228 BNR. 382

Vi viser til bestilling av 20250520 for SCHÆFFERS GATE 4B.

GNR. 228 BNR. 382

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 14.02.1880.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

5996 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

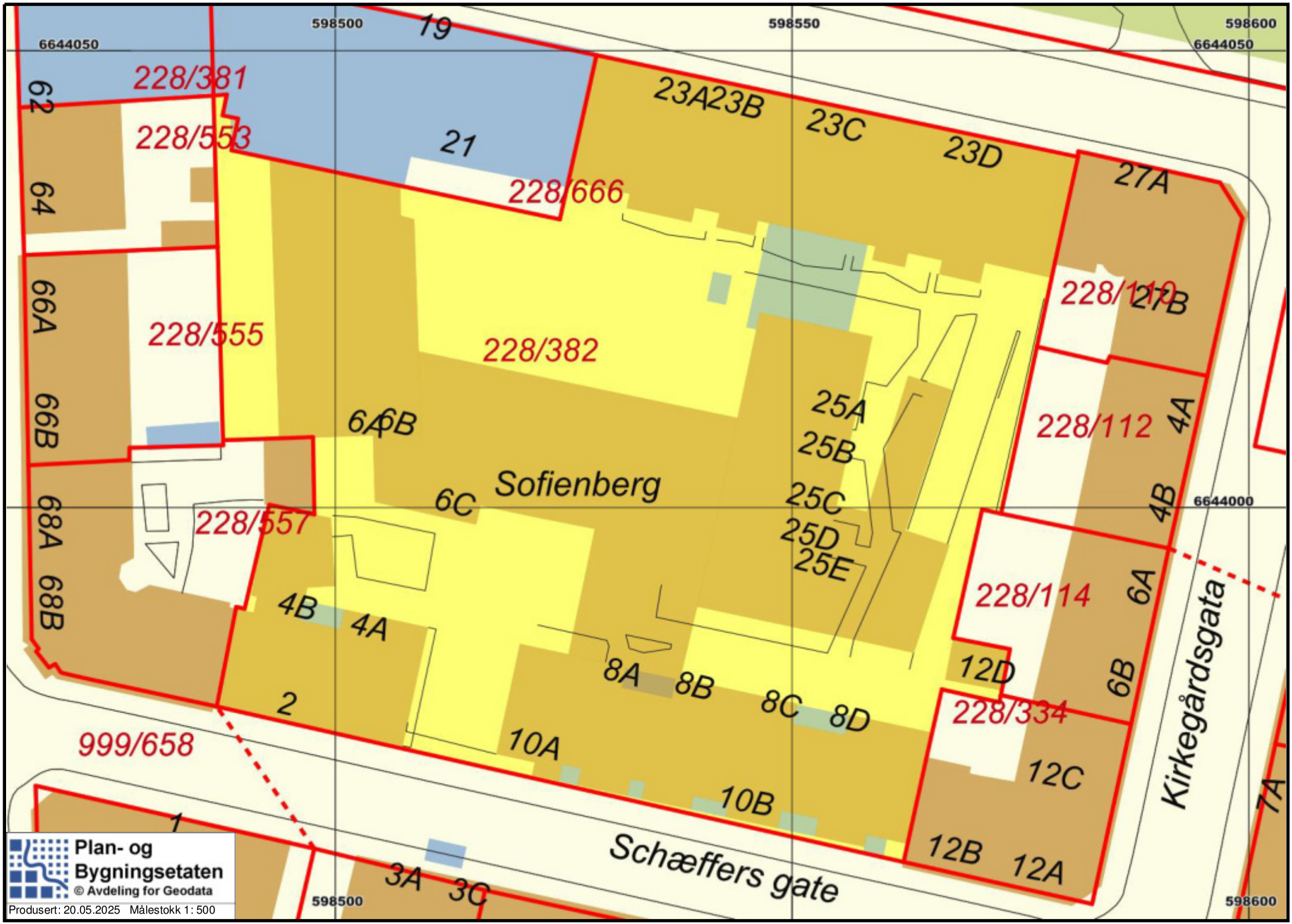
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


598500
598550
598600
6644050
6644000
19
21
228/381
228/553
228/666
23A23B
23C
23D
27A
27B
228/110
62
64
66A
66B
228/555
228/382
6A6B
25A
25B
25C
25D
25E
Sofienberg
6C
228/112
4A
4B
68A
68B
228/557
228/114
6A
6B
12D
228/334
12C
12B
12A
4B
4A
8A
8B
8C
8D
2
10A
10B
999/658
1
3A
3C
Kirkegårdsgata
7A
Schæffers gate
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 20.05.2025 Målestokk 1: 500

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

ARCASA ARKITEKTER AS
Sagv 23 C III
0459 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 16.06.2021
Bettina Schubert	201710963 - 87 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Linda Nygaard Kristiansen	

Adresse:	SCHÆFFERS GATE 2 OG 4 A-B - HUS 4	Eiendom:	228/382/0/0
Tiltakshaver:	SOFIENBERGGATA 21-23 AS, c/o Constructive Development AS	Søker:	ARCASA ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Midlertidig brukstillatelse - Schæffers gate 2 Og 4 A-B - Hus 4

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for oppføring av fem boligblokker, hus 4, som vi mottok 7.6.2021. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for 7.etasje hus 4.

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- samlet sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=201710963

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har søkt om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket.
Dere kan lese om klage på våre nettsider

Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Vennlig hilsen

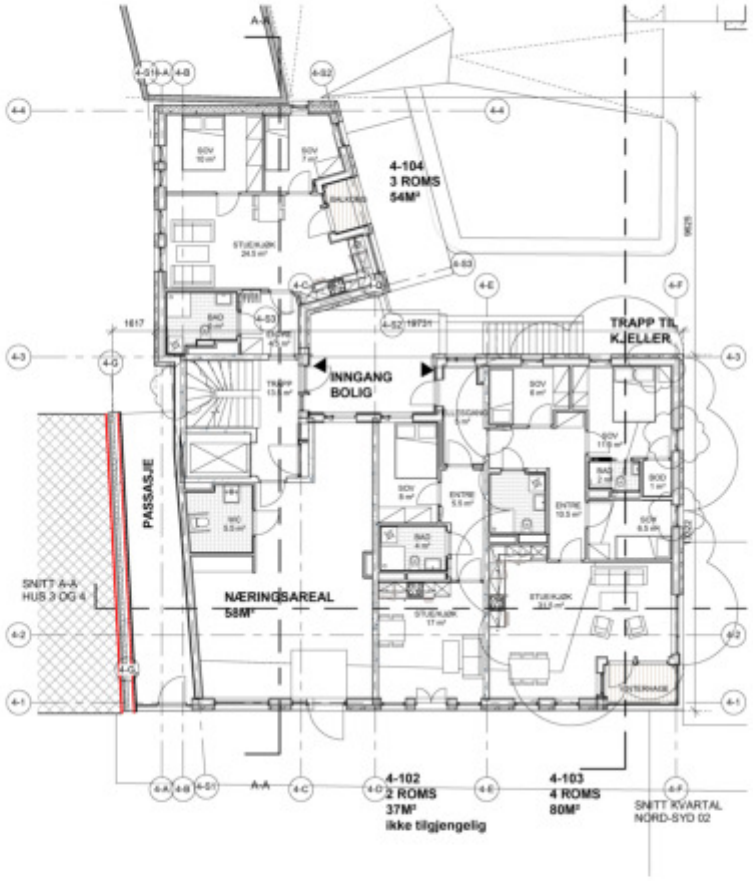
Linda Nygaard Kristiansen - saksbehandler
Monica Lilloe-Salvesen - enhetsleder
avdeling for områdeutvikling
områdeutvikling indre by

Kopi til:
SOFIENBERGGATA 21-23 AS, c/o Constructive Development AS, Parkveien 33, 0258 OSLO

GODKJENTE TEGNINGER

HØYDESYSTEM: NN2000
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32N
FERDIGGRAD/PRINSIPP

VEDLEGG E-09



PLAN 1 HUS 4

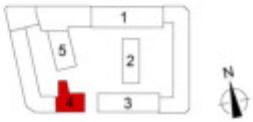


PLAN 2 HUS 4

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN
3	13.10.20	SØKNAD OM ENDRING FASADE	BS
2	18.09.20	ENDRINGSSØKNAD - LEIL 4-102 / NÆRINGSLOKALET ENDRET	BS
1	21.02.19	Div justeringer	

PROSJEKTNAVN/ADRESSE
Sofienberggata 21-23
Sofienberggata 21-23, 0558 Oslo
GNR: 228 BNR: 382

LOKALISERINGSFIGUR



BYGGHERRE
ENTREPRENØR
PROSJEKTERINGSLEDER/TVERRFAG
PROSJEKTSTYRING

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C II, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no

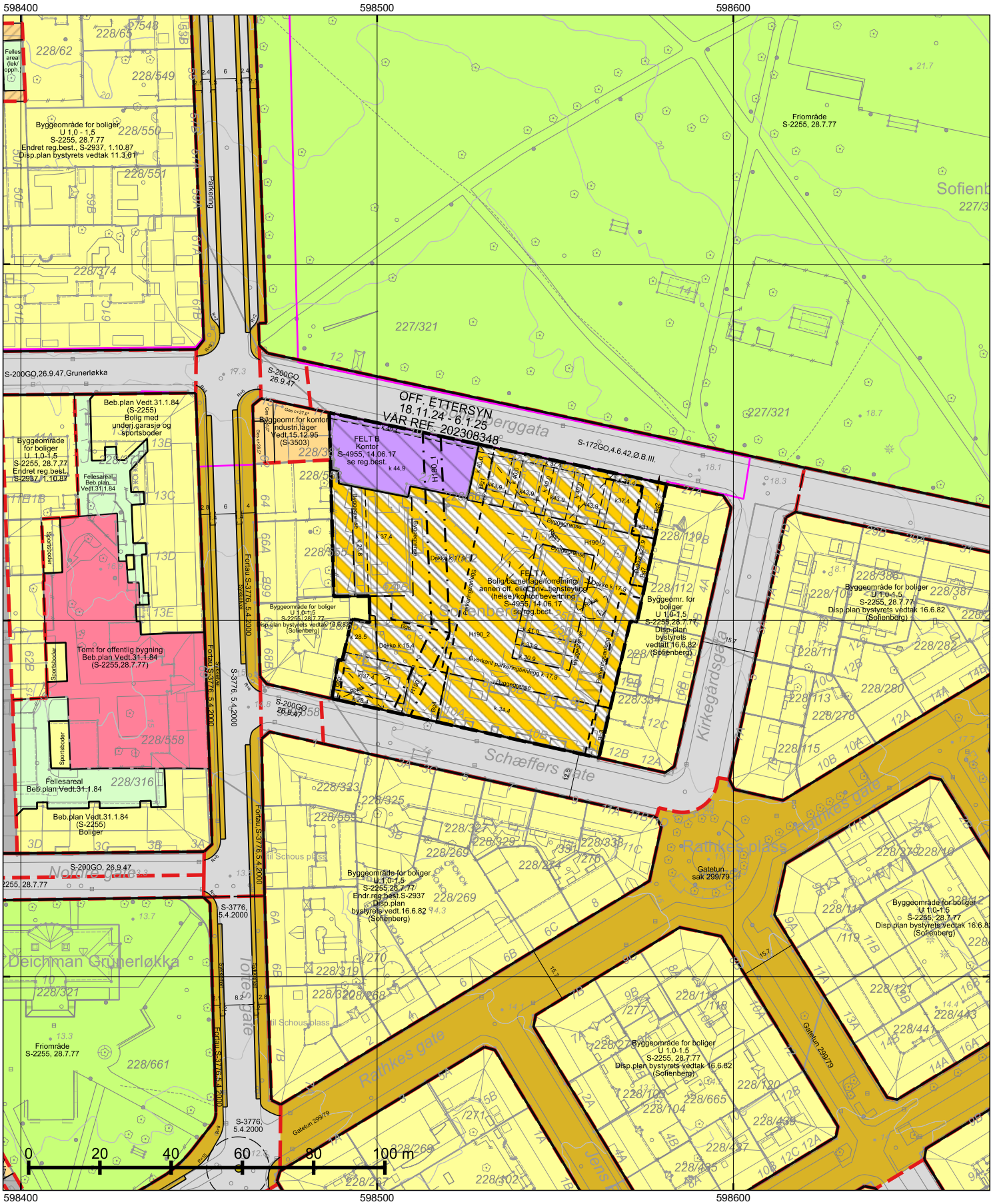
TEGNINGSSTATUS	FORMAT
SØKNAD OM ENDRING	A1

TEGNINGSNAVN/TITTEL
HUS 4 PLAN 1 OG 2

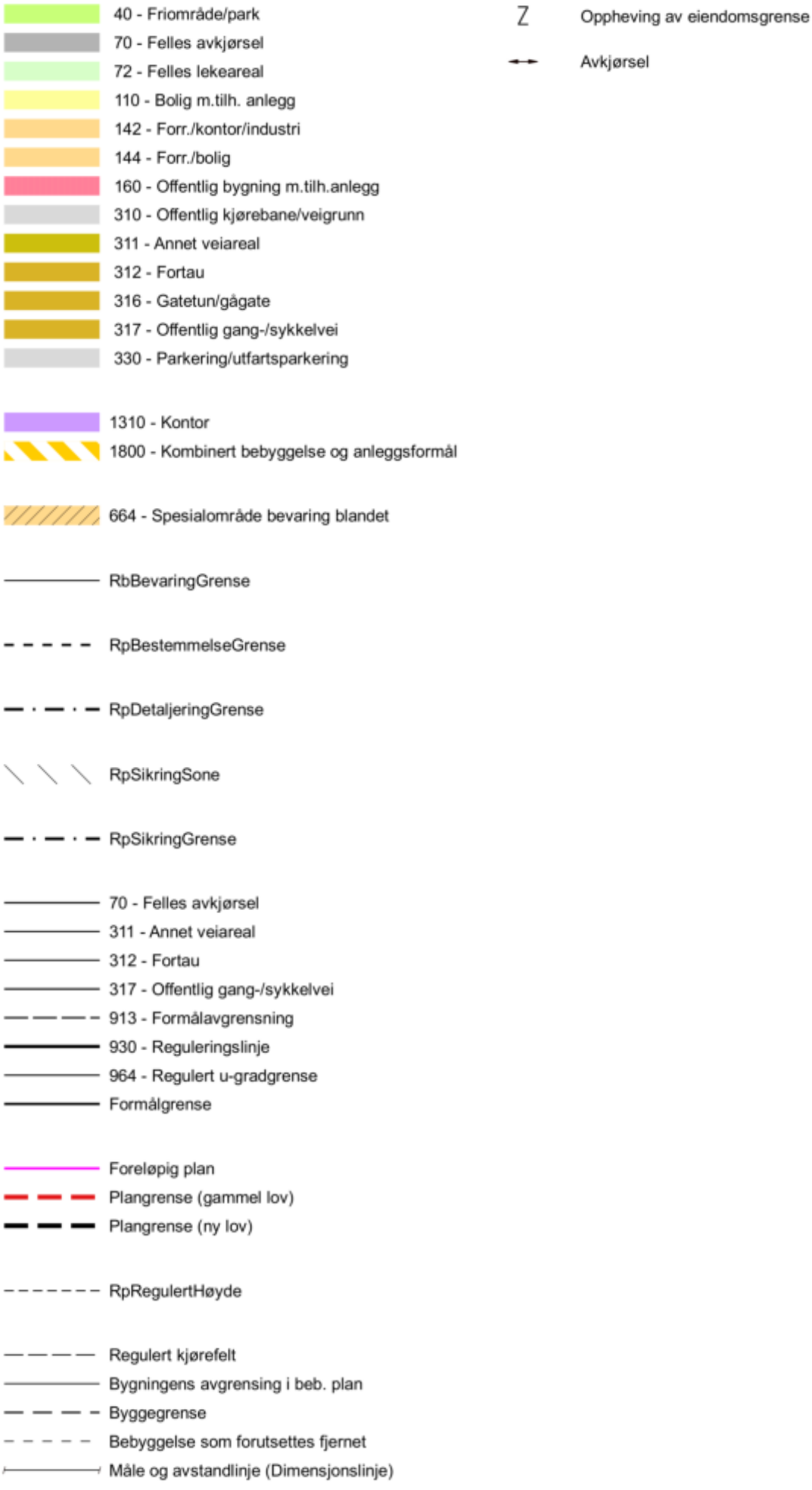
PROSJ.NR.	TEGN.KONTR.	DATO	REV.DATO	SKALA
1986	BS / BS	06/23/17	13.10.20	1 : 100

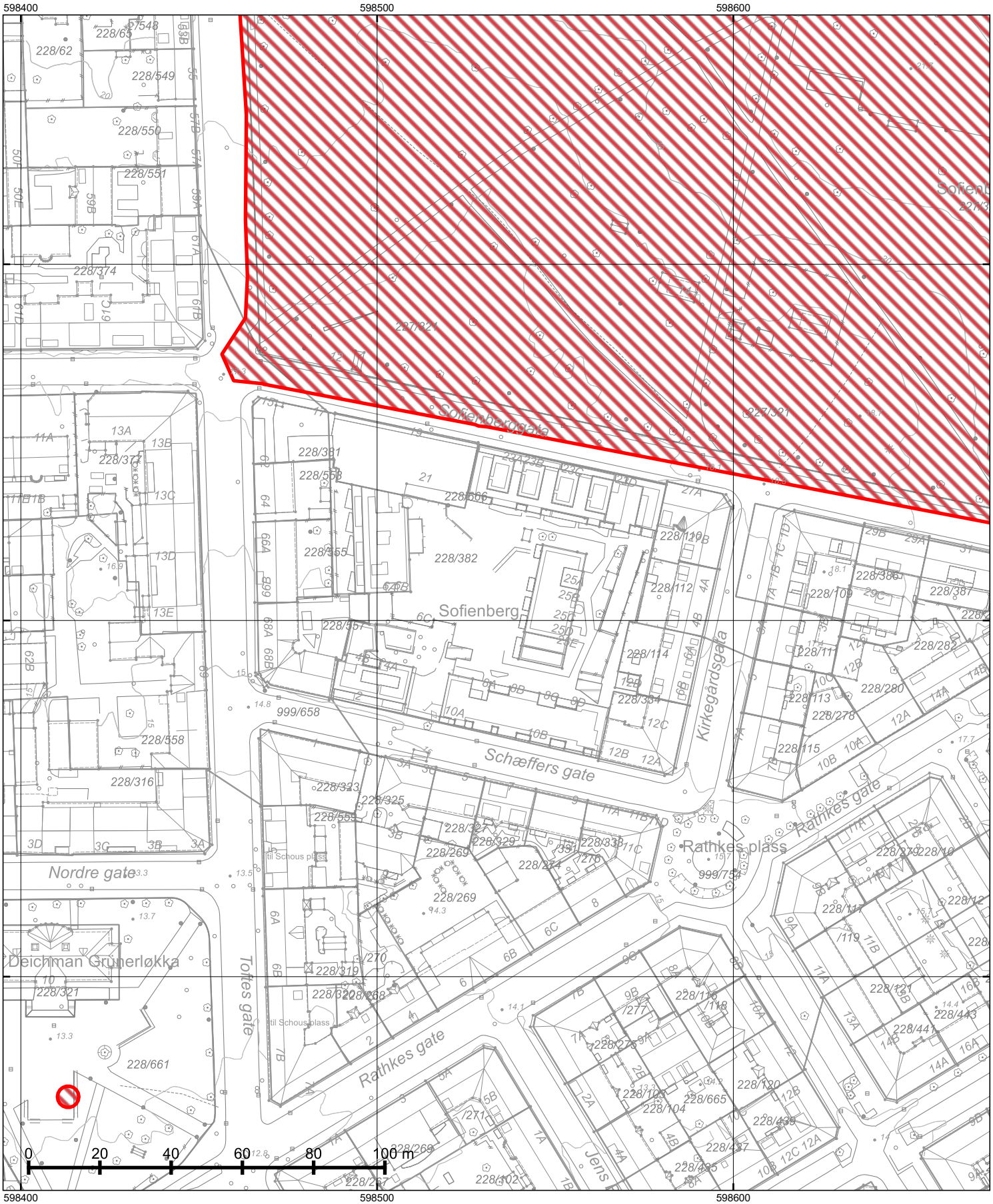
TEGN.NR.	FERDIGGRAD	REV.
A 11 4 00-01		3

REGULERINGSKART


598400
598500
598600
6644100
6644000
6643900
OFF. ETTERSYN
18.11.24 - 6.1.25
VÅR REF. 202308348
FELT B
Kontor
S-4955, 14.06.17
se reg.best.
FELT A
Bolig/barnehage/forretning/
annen off. eller priv. tjenesteyting
(helse)/kontor/bevertning
S-4955, 14.06.17
se reg.best.
Byggeområde for boliger
U 1,0 - 1,5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best., S-2937, 1.10.87
Disp.plan bystyrets vedtak 11.3.81
Byggeområde for boliger
U 1,0-1,5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best.
S-2937, 1.10.87
Beb.plan Vedt.31.1.84
(S-2255)
Bolig med
underj.garasje og
sportsboder
Byggeområde for boliger
U 1,0-1,5
S-2255, 28.7.77
Disp.plan bystyrets vedtak 16.6.82
(Sofienberg)
Byggeområde for boliger
U 1,0-1,5
S-2255, 28.7.77
Disp.plan bystyrets vedtak 18.6.82
(Sofienberg)
Byggeområde for boliger
U 1,0-1,5
S-2255, 28.7.77
Endr.reg.best.S-2937
Disp.plan
bystyrets vedt.16.6.82
(Sofienberg)
Byggeområde for boliger
U 1,0-1,5
S-2255, 28.7.77
Disp.plan bystyrets vedtak 16.6.82
(Sofienberg)
Byggeområde for boliger
U 1,0-1,5
S-2255, 28.7.77
Disp.plan bystyrets vedtak 16.6.82
(Sofienberg)
Byggeområde for boliger
U 1,0-1,5
S-2255, 28.7.77
Disp.plan bystyrets vedtak 16.6.82
(Sofienberg)
Byggeområ.for kontor
industri,lager
Vedt.15.12.95
(Si-3503)
Byggeområ.for
boliger
U 1,0-1,5
S-2255, 28.7.77
Disp.plan
bystyrets
vedtatt 16.6.82
(Sofienberg)
Tomt for offentlig bygning
Beb.plan Vedt.31.1.84
(S-2255,28.7.77)
Fellesareal
Beb.plan Vedt.31.1.84
Beb.plan Vedt.31.1.84
(S-2255)
Boliger
Fellesareal
Beb.plan
Vedt.31.1.84
Sportsboder
Sportsboder
Sportsboder
Friområde
S-2255, 28.7.77
Friområde
S-2255, 28.7.77
Parkering
Parkering
Fortau S-3776, 5.4.2000
Fortau S-3776, 5.4.2000
Fortau S-3776, 5.4.2000
Fortau S-3776, 5.4.2000
Fortau S-3776, 5.4.2000
S-3776, 5.4.2000
S-3776, 5.4.2000
S-3776, 5.4.2000
S-200GO, 26.9.47
S-200GO, 26.9.47
S-200GO, 26.9.47
S-200GO,26.9.47,Grunerløkka
S-200GO, 26.9.47
S-172GO,4.6.42,Ø.B.III.
Gatetun
sak 299/79
Gatetun 299/79
Gatetun 299/79
Kirkegårdsgata
Schæffers gate
Ratnkes gate
Ratnkes plass
Ratnkes gate
Jens Bjelkes gate
Nordre gate
til Schous plass
til Schous plass
Deichman Grunerløkka
Sofienberggata
Sofienb
Dekke k 17.9
Dekke k 15.4
Overkant parkeringsanlegg k 17.9
Bygg
Bygg
Bygg

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

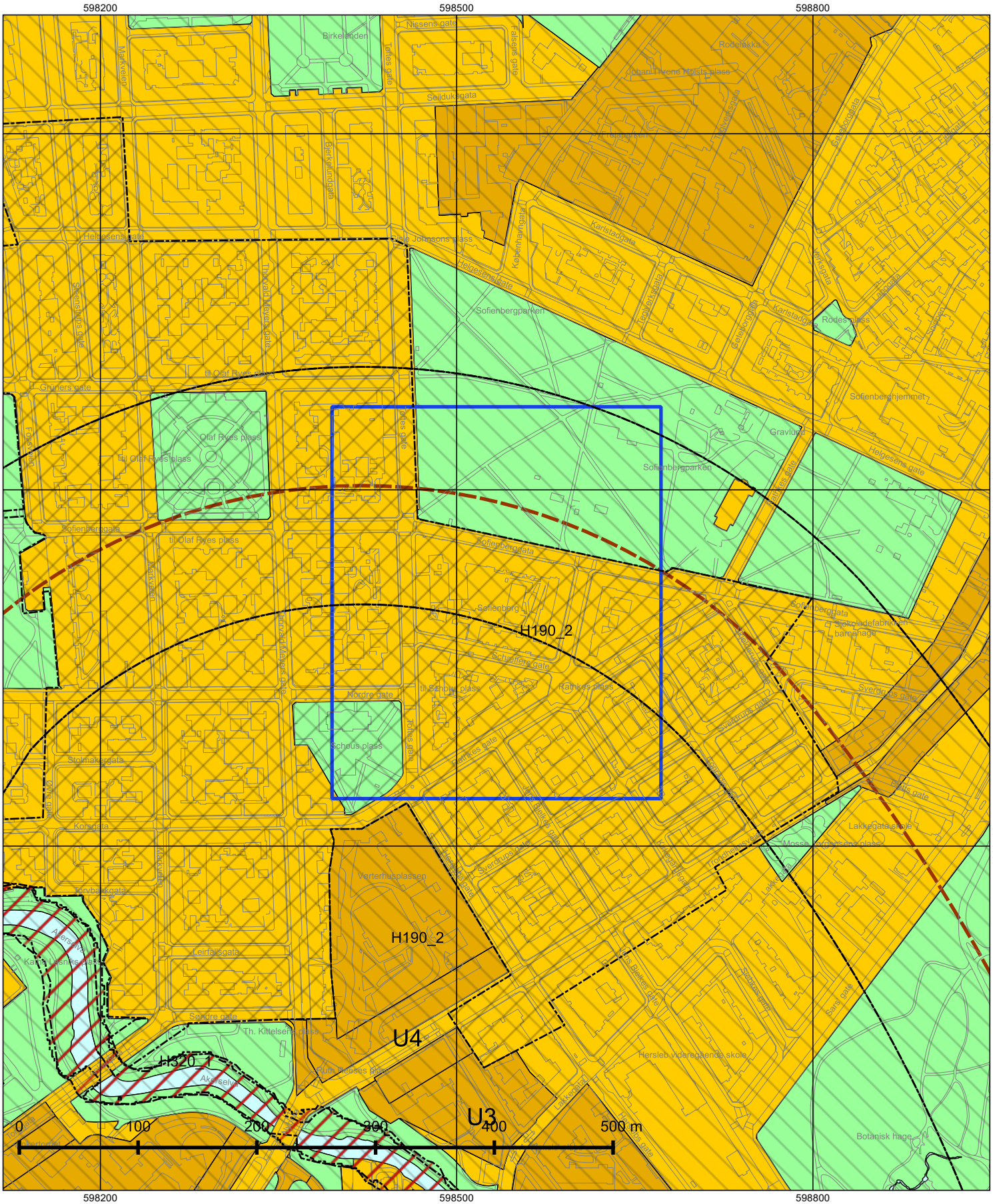
Dato: 20.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 143358/ 86512601
Deres ref.: 63733/ WM120_6_3005345
Adresse: SCHÆFFERS GATE 4B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 228/382

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 143358/86512601
Deres ref.: 63733/ WM120_6_3005345

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



S-4955

Oslo

S-4955

SOFIENBERGGATA 19 - 23. Alt.2 Detaljregulering for gnr. 228 bnr. 382.

Vedtaksdato: 14.06.2017

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 201310705

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 201310705

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-4955

26.06.2017

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SOFIENBERGGATA 19-23
Gnr.228 Bnr.382

§ 1. *Avgrensning*
Det regulerte området er vist på plankart merket ONV-201310705-2 og datert 27.04.2015, revidert 27.05.2016.

§ 2. *Arealformål og hensynssoner*
Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg	
- Kontor	Felt B
- Bolig/barnehage/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse)/kontor/ bevertning	Felt A
Hensynssoner	
- Andre sikringssoner (Torshovbekken)	H 190_1
- Andre sikringssoner (fremtidig trasè for t-bane/jernbane)	H 190_2

§ 3 *Fellesbestemmelser*

3.1 Utnyttelse
Maks tillatt BRA for Felt A = 14.000 m^2.
Av totalt BRA i Felt A skal minimum 600 m2 benyttes til barnehage.
Av totalt BRA i Felt A skal kontor/helse ikke overstige 500 m^2.
Av totalt BRA i Felt A skal forretnings- og bevertningsareal ikke overstige 1.200 m^2.
Maks tillatt BRA for Felt B = 5.200 m^2.
Parkeringskjeller, boligenes boder, tekniske rom med himling under kote 17,9 medregnes ikke i BRA.

3.2 Plassering og høyder
Bebyggelsen skal oppføres innenfor vist byggegrenser, regulerte høyde og bestemmelsegrenser som vist på plankart. På Felt B er byggegrense lik formålsgrense.
Parkeringsanlegg skal etableres innenfor viste bestemmelsegrenser. Utkragede balkonger tillates ikke utenfor byggegrensen. Balkonger ut mot gate skal være inntrukket.
Forretnings- og bevertningsareal i Felt A skal ligge i gateplan, henvendt mot offentlig gate eller offentlig tilgjengelig areal. Uteservering tillates ikke i gårdsrommet.
Det tillates bebyggelse under terreng. Ved bebyggelse delvis under terreng skal overkant konstruksjon ikke ligge høyere enn kote +17,9. Det tillates takterrasser.
Frittstående bygg i gårdsrommet tillates med maksimum bredde på 12,5 meter.

Tillatt maksimale gesimshøyder (topp takoppbygg) er vist med koteangivelser på plankartet. Skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten skal ligge minimum 3,6 meter under angitt maksmal gesimshøyde. Over skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten, tillates kun oppført takoppbygg for heis, trapp og tekniske anlegg. Disse kan maksimum utgjøre 15 % av underliggende takflate.

For bebyggelsen langs Sofienberggata gjelder de angitte høyder for hele takflaten, det tillates ikke takoppbygg.

3.3 Utforming
Bebyggelsen:
Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen. Rekkverk på takterrasser skal være åpne/transparente og tilbaketrukket min. 0,5 meter fra fasadeliv.

Fasadelengde mot Schæffers gate og Sofienberggata uten oppdeling/ variasjon i detaljering og/ eller materialbruk skal være maksimum 30,0 meter. Ny boligbebyggelse mot Sofienberggata skal ha en horisontal fasadestruktur og oppdelt takflate. De tilbaketrukne etasjene skal ha en kontrasterende materialbruk.

For bebyggelsen mot Schæffers gate tillates det mot gårdsrommet, fasade nord, maks. to svalganger pr. etasje med hver maks. 6 meters lengde. Det skal være gjennomgående leiligheter hvor svalen skal ha min.1 meter avstand til vindu i soverom. Svalen skal fremstå som delvis avskjermet og integrert i fasadeutformingen for øvrig.

Utearealer:
Det tillates anlagt kjørbare gangarealer frem til hvert inngangsparti. Ubebygde arealer som ikke benyttes til kjørbart gangareal skal opparbeides parkmessig med vegetasjon, herunder trær med minimum høyde 4 meter. Utearealene mellom boligbyggene skal videre opparbeides og tilrettelegges for lek for barn og felles møteplass for beboerne. På dekker over bebyggelse under terreng skal det være et vekstlag på minimum 0,4 meter og minimum 15 % av arealet skal ha minimum 0,8 meter jorddybde.

3.4 Avkjørsel, parkering og varelevering
Avkjørsel
Planområdet skal ha avkjørsel som vist med piler på plankartet.

Parkering og varelevering
Det skal opparbeides parkeringsplasser i egne parkeringsarealer under kote 17,9. Parkering for all bebyggelse i planområdet skal håndteres i disse arealene.

Fram til ny parkeringsnorm er vedtatt av bystyret, skal parkering for bil og sykkel opparbeides etter følgende beregning:

Bil:
Fra 0,4 til 0,8 plasser per 100 m2 BRA bolig.
Fra 0 til 1,2 plasser per 10 årsverk barnehage.
Fra 5,4 til 9 plasser per 1000 m2 forretning.
Fra 1,2 til 4,2 antall plasser per 1000 m2 tjenesteyting.
Fra 1,2 til 4,2 plasser per 1000 m2 BRA kontor.
Fra 0 til 1,2 plasser per 10 årsverk bevertning.
Minimum 5 % av plassene skal være tilgjengelige for personer med funksjonsnedsettelse.
Minimum 15 % av bilparkeringsplassene skal ha strømuttak for el-biler.

Sykkel:
3 plasser per 100 m2 BRA boligkompleks.
Fra 6 plasser per 10 årsverk i barnehage.
Fra 10 plasser per 1000 m2 forretning.
Fra 21 plasser per 1000 m2 tjenesteyting.
Fra 21 plasser per 1000 m2 kontor.
Fra 6 plasser per 10 årsverk bevertning.

Deretter skal den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm gjelde. Parkeringsplassene for bil og sykkel skal ha de kvalitetene som er angitt i parkeringsnormer for boliger og næring i Oslo. Varelevering til indre gård skal skje via adkomstene Bg1 og Bg4.

Trafo
Trafostasjoner skal integreres i bygninger. Plasseringen skal tilrettelegge for fremkommelighet for yrkesbil frem til trafo. Trafo i bygning må skjermes i forhold til elektromagnetiske felt. Nettselskap må kontaktes ved søknad om byggetiltak.
Det tillates ikke trafo på uteareal i bakgården eller i umiddelbar nærhet til barnehage og boliger.

§ 4. *Kombinert bebyggelse og anleggsformål - felt A*

4.1 Leilighetsfordeling og bokvalitet
Leilighetsfordelingen skal ha følgende sammensetning:
Maksimum 35% av leilighetene kan være mellom 35 og 50m2 BRA.
Minimum 40% av leilighetene skal være 80m2 BRA eller større, hvorav inntil 20% kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca 20m2 BRA integrert.
Det tillates ikke leiligheter med areal under 35 m2 BRA.
Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord og øst.
Leiligheter skal være gjennomgående mot gate.

4.2 Barnehage
Barnehage skal ligge i det vestre bygget i gårdsrommet. Barnehagen skal ha direkte tilknytning til eget uteareale og ha gangadkomst både fra Schæffers gate og Sofienberggata.

4.3 Uteoppholdsareal
Felles uteoppholdsareal skal være minst 20 % av total BRA for bolig. Takterrasser og gårdsplasser defineres her som uteoppholdsarealer for boliger. Minst 60 % av felles uteoppholdsareal skal være på terreng/lokk. Minimum 20 % av felles uteoppholdsareal skal være solbelyst minst tre timer sammenhengende innenfor tidsrommet 15.00 til 20.00 den 1. mai.
Uteareal til barnehagen skal utgjøre minimum 1.036 m². Arealet skal være tilgjengelig for beboerne utenom barnehagens åpningstid. Gangarealer skal medregnes i felles uteoppholdsareal.

4.4 Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse for de enkelte felt skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomten i målestokk 1:200, herunder takplan i målestokk 1:100. Planen skal vise terreng og høydeforhold, beplantning, gangarealer, oppholdsarealer, lekearealer, sykkelparkering, faste utemøbler, belysning, gjerder, oppstillingsplasser for stigebil og avfallshåndtering. Planen skal redegjøre for universell tilgjengelighet. Det skal vises gang-

forbindelser fra boliginngang til uteoppholdsareal. Utomhusplanen skal vise håndtering av overflatevann og takvann. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 5. *Bestemmelsesgrenser*
Innenfor bestemmelsesgrense 1-4 skal det etableres portrom i bebyggelsen. Portrom Bg 1 og Bg 4 skal ha en høyde og bredde som ivaretar innkjøring for utrykningskjøretøy, herunder stigebil, til indre gårdsrom.

Innenfor Bg 2 skal det etableres innkjøring til rampe for garasjeanlegg samt kjørbar gangvei til indre gårdsrom.

Innenfor bestemmelsesgrense Bg 5 skal det sikres en passasje mellom gaten og gårdsrommet til eiendom 228/557. Passasjen skal ha en minstebredde på 2.0 m. Innenfor bestemmelsesgrense Bg 6 skal overkant dekke være maks kote 15,4.

Innenfor bestemmelsesgrense Bg 7 skal overkant dekke være maks kote 20.9.

§ 6. *Hensynssoner*

6.1 Andre sikringssoner (Torshovbekken)
Det tillates ingen form for bebyggelse eller anlegg innenfor en sikkerhetsavstand på 2,0 meter i alle retninger rundt nedgravde Torshovbekken (H 190_1).

6.2 Andre sikringssoner (fremtidig trasè for t-bane/jernbane)
Innenfor sone H 190_2 (fremtidig trasè for t-bane/jernbane) tillates ikke installasjoner eller andre tiltak i eller på grunnen som kan hindre eller vanskeliggjøre fremføring av t-baneanlegget/ jernbaneanlegget. Før det gis tillatelse til tiltak skal det foreligge uttalelse fra tunnelleier.

§ 7. *Miljøtema*

7.1 Overvannshåndtering
Overvann skal tas hånd om åpent og lokalt. Det skal avsettes areal slik at overvann kan infiltreres, fordrøyes og ledes i trygge flomveier. Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom på tilliggende arealer.

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivaretatt, og hvor valg av løsning er begrunnet. Valgt løsning skal forelegges Vann- og avløpsetaten for uttalelse før tillatelse til tiltak. Overvannsløsning skal være opparbeidet før første tiltak i planområde tas i bruk. I anleggsfasen tillates ikke ført urenset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.

7.2 Grunnforhold
Nybygg skal peles til fast fjell. Ved søknad om byggetiltak skal det redegjøres for hvordan rystelser i forbindelse med anleggsarbeider skal registreres og hvordan omkringliggende bebyggelse skal skånes.

7.3 Støy
Støynivå på uteoppholdsareal skal på søknadstidspunktet tilfredsstille anbefalte grenser i tabell 3 i Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012, eller senere retningslinje som erstatter denne. Boligene skal ha minimum en fasade som vender mot stille side. Halvparten av oppholdsrom, herunder minimum 1 soverom skal vende mot stille side.

7.4 Fjernvarme
Tiltak etter planen som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. For øvrig skal de til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo legges til grunn.

7.5 Kvalitetsprogram for miljø og energi
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge et kvalitetsprogram for miljø og energi jf. kommuneplanens § 9.1. Kvalitetsprogrammet skal redegjøre for prosjektets miljøkvalitet og oppfølging av dette med hensyn til transport, energibruk, utslipp, materialvalg og massehåndtering. Programmet skal også beskrive hvordan prosjektets miljøkvalitet skal følges opp i bygge- og anleggsfasen. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i programmet.

§ 8. Rekkefølgebestemmelser
Før det gis midlertidig brukstillatelse for boligbebyggelse skal barnehagen med tilhørende uteareal være ferdigstilt.

Før det kan gis igangsettingstillatelse for Felt A og Felt B skal Schous plass være sikret opparbeidet i henhold til plan for oppgradering vedtatt i Grünerløkkas bydelsutvalg 14.02.2013.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 14.06.2017 sak 166. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 26.06.2017

Emilie Stang

Emilie Stang, bem

S-2255

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2037,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Schæffers gate 4 B
Gnr. 228 Bnr. 382 Snr. 111 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
6-25-0288

Meglerforetak: Park Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Andrew Jackson Hemker
Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 90 86 64 40
E-post: andrew.hemker@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

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

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater