PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

VEDLEGG TIL PROSPEKT

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Ferdigattest og byggetegninger

Energiattest

Grunnboksblad

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Nabolagsprofil

Budskjema

Tilstandsrapport

Leilighet

Rostockgata 70, 0194 OSLO

OSLO kommune

gnr. 234, bnr. 93, snr. 74

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 23.02.2026 **Rapportdato:** 26.02.2026 **Oppdragsnr.:** 15431-1646 **Referansenummer:** VP1023

Autorisert foretak: Torgeir Lien

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig



Torgeir Lien

post@torgeirlien.no

928 33 330

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms selveierleilighet beliggende i 4. etasje i bygg oppført i 2023 i Clemenskvartalet i Bjørvika. Leiligheten består av entré, stue med åpen kjøkkenløsning, 2 soverom og bad/wc. Stue med utgang til sydvendt balkong. Leiligheten disponerer kjellerbod. Utbygger har utarbeidet Teknisk FDV-dokumentasjon og Boligveileder (brukermanual for boligen). Ny eier anbefales å sette seg inn i disse.

Leilighet - Byggeår: 2023

UTVENDIG Gå til side

Vinduer og balkongdør med 3-lags energiglass. Utvendig aluminiumsbekledning. Vinduer og balkongdør i stue er utstyrt med utvendig screen, som styres med fjernkontroll. Entrédør fra Swedoor i brannklasse B30 og lydklasse 35 db.

INNVENDIG Gå til side

Glatte hvite innvendige dører. Det er skyvedør mellom entré og stue/kjøkken.
Innvendige overflater, bortsett fra våtrom: Gulv med enstavs eikeparkett. Malte veggoverflater. Malte himlinger. Det er senket himling i entré og del av stue/kjøkken. For øvrig betongelementer. Andre opplysninger: Dørcallinganlegg med video og portåpner. Brannslukningsapparat. Felles brannvarslingsanlegg. Sprinkleranlegg. Garderobeskap i entré og hovedsoverom.

VÅTROM Gå til side

Baderom (prefabrikkert våtromskabin) fra byggeår. Veggfliser med format på ca. 60x30 cm. Malt himling med innfelte LED-downlights med dimmefunksjon. Gulvfliser med format på ca. 30x30 cm. Nedsenket dusjsone med fliser som har format på ca. 5x5 cm. Vannbåren gulvvarme som styres med veggmontert termostat. Plastsluk med klemring for membran. Veggmontert toalett i hvit porselen med to-trinns vannspyling og innebygd sisterne. Heldekkende servant med ettgreps blandebatteri. Servantskap med glatte skuffefronter. Speil med integrert belysning over servant. Dusjhjørne med svingbare dusjdører av herdet glass, dusjbatteri og dusjgarnityr med håndusj og hodedusj/regnfallsdusj. Opplegg for vaskemaskin. Plass for tørketrommel. Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg. Tilluft via spalte ved dørterskel.

KJØKKEN Gå til side

HTH kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplater i laminat. Planlimt oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Benkebelysning under overskap. Integrert oppvaskmaskin, kjøle- og fryseskap, stekeovn og induksjonstopp fra AEG. Det er montert lekkasjedeteksjon i tilknytning til vanninstallasjoner. Det er avtrekk med integrert komfyrvakt fra Røroshetta over kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger er rør-i-rør opplegg. Fordelerskap med stoppekraner er plassert i vegg over toalett. Interne og synlige avløpsrør av plast. Felles avløpsrør, som er synlig i kjeller, er MA-rør (dvs. muffeløst avløpssystem av støpejern). Balansert ventilasjonsanlegg med aggregat plassert over himling i entré. Veggmontert kontrollpanel. Vannbåren varme med gulvvarme på bad og viftekonvektor i tak i stue/kjøkken. Det er veggmontert kontrollpanel for viftekonvektoren. Sikringsskap med 63A hovedsikringer. Sikringsskapet er plassert i entré. Fordelingskurser med jordfeilautomater. Fordelingskurser består av 1 stk. 25A teknisk kurs og 9 stk. 15A kurser.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

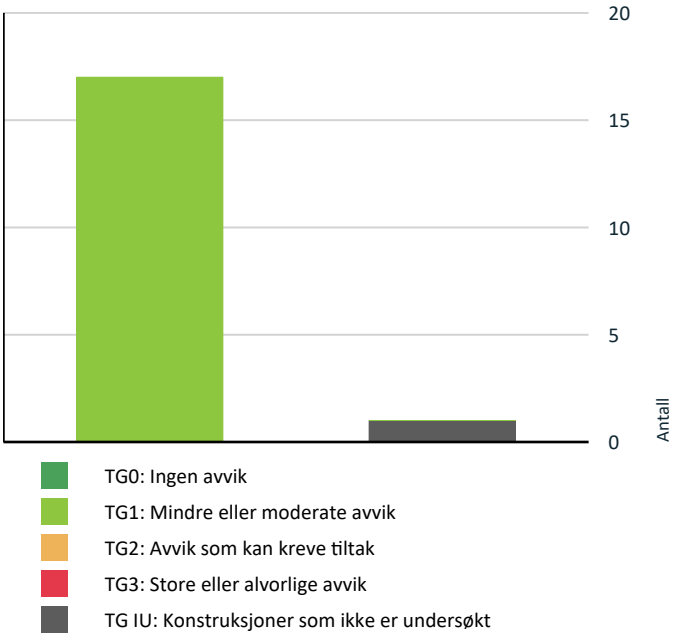
Leilighet

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

Plantegning funnet på Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten er tegning over 4. etasje, datert 08.02.2021.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten er en del av et sameie og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vinduer, dører og balkong som disponeres av seksjonen. Eier opplyser på forespørsel at det ikke er problemer med tekniske installasjoner eller funksjoner i boligen og at det ikke er noen skjulte skader eller unormal slitasje. Alle opplysninger er kontrollert av eier i etterkant ved gjennomlesing av rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4. etasje > bad. > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2023

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 3-lags energiglass. Utvendig aluminiumsbekledning.
Vinduer og balkongdør i stue er utstyrt med utvendig screen, som styres med fjernkontroll.
Vinduene har normal slitasjegrad og funksjonalitet.

TG 1 Dører

Entrédør fra Swedoor i brannklasse B30 og lydklasse 35 db.
Balkongdør med 3-lags energiglass. Utvendig aluminiumsbekledning.
Dørene har normal slitasjegrad og funksjonalitet.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 7,7 m², som er overbygget av balkong i etasjen over. Balkongdekke i betong. Gulv med trykkimpregnerte terrassebord. Spilerekkverk i stål. Rekkverkshøyde er 1,20 m. Utelampe som er montert under overliggende balkong. Dobbel veggmontert stikkontakt.
Balkongen har normal slitasjegrad mht. alder.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater, bortsett fra våtrom:
Gulv: Enstavs eikeparkett.
Vegger: Malte overflater.
Himlinger: Malte overflater. Det er senket himling i entré og del av stue/kjøkken. For øvrig betongelementer.
Normal slitasjegrad inkludert noen mindre sår/merker i parkett. Stedvis noe knirk i parkett. Det bemerkes at ikke alle møbler, tepper og gjenstander er flyttet på under befaringen. Eier opplyser på forespørsel at det ikke er noen skjulte skader eller unormal slitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongelementer i etasjeskille.
Leiligheten er iht. standardens regler sjekket for høydeforskjell/skjevhet på gulv i to relevante rom. Det er målt høydeforskjell på 2 mm innenfor 2 meter på hovedsoverom og 3 mm innenfor 2 meter i stue/kjøkken. Det er målt høydeforskjell på 3 mm gjennom hele rommet på hovedsoverom og 6 mm gjennom hele rommet i stue/kjøkken. Høydeforskjell innenfor 2 m i intervallet 0-10 mm og høydeforskjell i hele rommet i intervallet 0-15 mm gir TG 1.

TG 1 Innvendige dører

Glatte hvite innvendige dører. Det er skyvedør mellom entré og stue/kjøkken.
Dørene har normal slitasjegrad og funksjon.

Tilstandsrapport

VÅTROM

4. ETASJE > BAD.

Generell

Baderom (prefabrikkert våtromskabin) fra byggeår.
Badet er vurdert opp mot byggteknisk forskrift gjeldende fra 2017 (TEK17).

4. ETASJE > BAD.

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggfliser med format på ca. 60x30 cm. Malt himling med innfelte LED-downlights med dimmefunksjon.

4. ETASJE > BAD.

TG 1 Overflater Gulv

Gulvfliser med format på ca. 30x30 cm. Nedsenket dusjsone med fliser som har format på ca. 5x5 cm. Vannbåren gulvvarme som styres med veggmontert termostat. Gulvet er sjekket med krysslaser. Til topp slukrist er det fall på 45 mm fra topp flis ved dør. Gulvet har tilfredsstillende fall til sluk.

4. ETASJE > BAD.

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring for membran. Det lot det seg ikke konstatere hvordan membran er anlagt da det krever inngrep i konstruksjonen. Membran og sluk vurderes blant annet i forhold til alder.



Sluk.

4. ETASJE > BAD.

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Veggmontert toalett i hvit porselen med to-trinns vannspyling og innebygd sisterne. Heldekkende servant med ettgreps blandebatteri. Servantskap med glatte skuffefronter. Speil med integrert belysning over servant. Dusjhjørne med svingbare dusjdører av herdet glass, dusjbatteri og dusjgarnityr med hånddusj og hodedusj/regnfallsdusj. Opplegg for vaskemaskin. Plass for tørketrommel.
Normal slitasjegrad på sanitærutstyr og innredning.

4. ETASJE > BAD.

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg. Tilluft via spalte ved dørterskel.

4. ETASJE > BAD.

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking da det er unntak for dette når det gjelder prefabrikkerte baderomskabiner. Det gjøres normalt ikke fuktsøk med fuktindikator på prefabrikkerte baderomskabiner fordi det vanligvis finnes metall under overflaten som kan gi feilaktige utslag. På befaringen ble det ikke registrert visuelle indikasjoner på unormale fuktverdier i dusjsonen.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE MED ÅPEN KJØKKENLØSNING

TG 1 Overflater og innredning

HTH kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplater i laminat. Planlimt oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Benkebelysning under overskap. Integrert oppvaskmaskin, kjøle- og fryseskap, stekeovn og induksjonstopp fra AEG. Det er montert lekkasjedeteksjon i tilknytning til vanninstallasjoner. Normal bruksslitasje. Skapdører og skuffer er funksjonstestet og fungerer tilfredsstillende.
Fuktsøk med indikasjonsinstrument av typen Protimeter MMS2 i benkeskap under oppvaskkum og på gulv foran kjøl/frys og oppvaskmaskin viste ingen indikasjoner på unormale fuktverdier.

4. ETASJE > STUE MED ÅPEN KJØKKENLØSNING

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk med integrert komfyrvakt fra Røroshetta over kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledninger er rør-i-rør opplegg. Fordelerskap med stoppekraner er plassert i vegg over toalett. Det er felles fordelerskap for vannbåren varme og forbruksvann.



Fordelerskap

TG 1 Avløpsrør

Interne og synlige avløpsrør av plast. Felles avløpsrør, som er synlig i kjeller, er MA-rør (dvs. muffeløst avløpssystem av støpejern).

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med aggregat plassert over himling i entré. Veggmontert kontrollpanel.
Balanserte ventilasjonsanlegg krever periodisk oppfølging i form av filterskifter, rens og noe service/justeringer.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme med gulvvarme på bad og viftekonvektor i tak i stue/kjøkken. Det er veggmontert kontrollpanel for viftekonvektoren.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med 63A hovedsikringer.
Sikringsskapet er plassert i entré.
Fordelingskurser med jordfeilautomater.
Fordelingskurser består av 1 stk. 25A teknisk kurs og 9 stk. 15A kurser.
Det ble foretatt eltilsyn den 30.05.2024. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Samsvarserklæring fra Irby Elektro AS datert 18.01.2023. Arbeidsbeskrivelse: Elektrisk Installasjon av nye leiligheter - Oppgang 3, Rostockgata 70.

Inntak og sikringsskap

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



Sikringsskap.

Tilstandsrapport

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

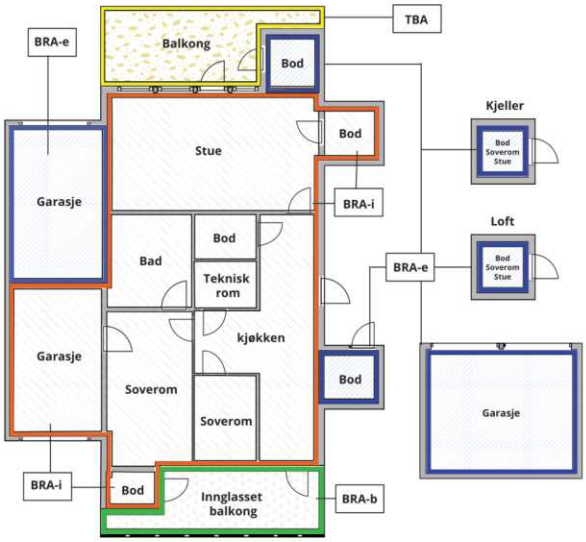
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. etasje	63			63	8
Kjeller		6		6	
SUM	**63**	**6**			**8**
SUM BRA	**69**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. etasje	Entré, stue med åpen kjøkkenløsning, 2 soverom, bad.		
Kjeller		Kjellerbod.	

Kommentar

Takhøyde på høyeste del i stue/kjøkken er målt til 2,61 m. Takhøyde på bad er målt til 2,32 m.
Balkong med gulvareal på 7,7 m².
Leiligheten disponerer kjellerbod på ca. 6 m². Boden er merket med nr. 139 og er fremvist av eier.
Alle arealer er iht. gjeldende regelverk avrundet til nærmeste hele m².

Generelt om bod/rom i fellesareal: For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameier er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Plantegning funnet på Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten er tegning over 4. etasje, datert 08.02.2021.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Boligen ble oppført i 2023.

Torgeir Lien
Tøyengata 45 A
0578 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.2.2026	Torgeir Lien	Takstingeniør
	Christian Chartcai Skjøld	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	234	93		74	6569.7 m²	Forretningsfører	Eiet

Adresse
Rostockgata 70

Hjemmelshaver
Bergersen Camilla Emilie, Skjøld Christian Chartcai

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Eierseksjonssameiet Clemenskvartalet	63 / 20158	USBL Tlf: 22 98 38 00	931070878

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Bygningen er over 8 etasjer + 2 kjelleretasjer.
Bærende konstruksjoner hovedsakelig i betong,
Malt trappeoppgang. Trapper i betong med fliser i trinn. Spilerekkverk i stål.
Personheis.
Etasjeskillere er betongelementer.
Utvendig fasadekledning av teglstein.
Yttertak er ikke besiktiget.
Varme og varmtvann i leilighetene kommer fra vannbåren fjernvarme.
Eierseksjonssameiet Clemenskvartalet består av 267 boligseksjoner og 7 næringsseksjoner. Bygningsmassen i Clemenskvartalet består av 14 sammenhengende blokker, som omkranser et indre gårdsrom.
Sameiet har egen hjemmeside: https://www.sameietclemenskvartalet.no
Det fremgår av informasjon på sameiets hjemmeside at sameiet blant annet disponerer 2 ett-roms gjesteleiligheter, 3 felles sykkelrom og 6 felles takterrasser.
For utfyllende informasjon om sameiet anbefales det å sette seg inn i sameiets vedtekter, regnskap, årsberetning, budsjett, husordensregler og informasjon på sameiets hjemmeside. For utfyllende informasjon om den enkelte bolig anbefales det å sette seg inn i Teknisk FDV-dokumentasjon (finnes i Boligmappa på nett) og Boligveileder, som fungerer som en brukermanual for boligen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring NUF	SP4903569			

Kommentar
Felles forsikring for bygningsmassen i sameiet. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/VP1023

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Panorama

Oppdragsnr.
38260080

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Christian Chartcai Skjøld	Camilla Emilie Bergersen

Gateadresse
Rostockgata 70

Poststed	Postnr
OSLO	0194

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: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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: 38260080

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

Beskrivelse: Det ble gjennomført kontroll av elektrisk anlegg av Omexom Elsikkerhet AS på vegne av Det lokale eltilsyn (DLE) i Elvia AS 30.05.2024. Kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik.

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: 38260080

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 38260080

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: 38260080

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christian Skjøld	12699a3c112183c6e668b3acefdeb92b98f2c98f	22.02.2026 20:50:56 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Camilla Bergersen	70e5333d0ab63583800b7ae95413e5809ef48c41	22.02.2026 20:50:02 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38260080

→ 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

Boligopplysninger:

Eierseksjonssameiet Clemenskvartalet	Vår ref.: 2125/74	Fødselsdato eier:	08.08.1991
Rostockgata 70	Type: Boligsameie	Fødselsdato medeier:	10.08.1994
0194 OSLO	Eiere: Christian Chartcai Skjøld, Camilla Emilie Bergersen		
Organisasjonsnr: 931 070 878	Seksjonsnr: 74		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 3 898

Felleskostnader:	Felleskostnader	2 888
Tilleggsytelser:	Kollektiv avtale internett	159
Måler:	2125 Techem avleser - Varme : Enhet: 2125/074 - Varme (21251 - 74)	851

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Cathrine Karlsen
Adresse:	HANS NORDAHLS GATE 96 A
Postnr/-sted:	0485 OSLO
Telefon:	Mob.: 41623700
E-post:	styret@sameietclemenskvartalet.no

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	468
Annen formue:	12 528	Utgifter:	0		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	74	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2023		
Gårds/bruksnr:	234/93 - seksjon:74		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	6569.7

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP4903569

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	20.03.2023	Første innflytting:	20.03.2023	SSBnr:	H0403
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Oppgang 3		

Fasiliteter:

Sameiet har egen hjemmeside: https://www.sameietclemenskvartalet.no

Obs ved salg av p-plass: ved salg av p-plass må det sendes melding BÅDE til parkering@usbl.no og styret - styret@sameietclemenskvartalet.no

Nøkler bestilles hos Bjørvika Servicesenter og seksjonseier kan sende epost direkte til bjorvikaservicesenter@usbl.no

Bredbånd - kollektiv avtale NextGen Tel.

Det er målere i hver leilighet for varme/varmtvann som avregnes en gang i året, pr. 31.12.

Boligopplysninger:

Eierseksjonssameiet Clemenskvartalet	Vår ref.:	2125/74	Fødselsdato eier:	08.08.1991
Rostockgata 70	Type:	Boligsameie	Fødselsdato medeier:	10.08.1994
0194 OSLO	Eiere:	Christian Chartcai Skjøld, Camilla Emilie Bergersen		

Organisasjonsnr: 931 070 878

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.



INNKALLING 2025

Eierseksjonssameiet Clemenskvartalet

Onsdag 07.05.2025 kl. 18:00
Audutoriet DEG8, Dronning Eufemias gate 8

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Clemenskvartalet

Tid og sted: Onsdag 07.05.2025 kl. 18:00 - 20:00. Auditoriet DEG8, Drn. Eufemias gt. 8
Møtet starter presist, vennligst møt opp i god tid for innregistrering. Vedlagte skjema bes leveres ferdig utfylt ved oppmøte. En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Merking av leilighetsnummer i hver etasje i alle oppganger
- 5.2 Oppsetting av anvisningsskilt til oppgangene til Clementskvartalet i Rostockgata
- 5.3 Representanter for hver oppgang
- 5.4 Instruks for valgkomiteen
- 5.5 Endring av vedtektene § 4
- 5.6 Endring av vedtektene § 2-1

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av valgkomite

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styreleder har en egen avtale som ble inngått ved valget i 2023 og fakturerer sameiet hver måned. Samlet honorar utgjør kr 216 000 + mva i tillegg for perioden.

Det er foreslått kr 270 000 totalt til styremedlemmene for perioden.

Honoraret gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 270 000 godkjennes.

Styrets innstilling: Styret reduserte antallet styremedlemmer til 4 i perioden, og representanten for næring fra OSU mottar ikke styrehonorar.

Årsmøtet vedtar et honorar på kr 270 000 til styremedlemmene som styret selv fordeler internt.

5. Andre saker

5.1 Merking av leilighetsnummer i hver etasje i alle oppganger

Saken er meldt inn av Kahlid Saeed

Bakgrunn:

Besøkende finner det ikke lett å lokalisere leiligheten de skal besøke når de kommer på den relevante etasjen. Skal de gå til venstre eller høyre? Dette må de finne ut selv ved å ta en runde enten til venstre eller høyre. Ved å sette opp nummere med pil som viser retning til leilighetene vil løse denne utfordringen

Forslag til vedtak: Styret sikrer det settes opp leilighetsnummer med pil-retning på et egnet sted i hver etasje i hver oppgang i Clemenskvartalet.

Styrets innstilling: Styret mener behovet er begrenset, siden alle dører allerede er merket med leilighetsnummer, og i de fleste tilfeller vil dette være tilstrekkelig.

Forslaget vil også medføre en betydelig kostnad og tidsbruk, da

hver etasje og hver oppgang har ulike kombinasjoner av antall leiligheter, retninger osv. Hvert skilt (ca 50 stk) må spesifiseres, produseres og kontrolleres individuelt, noe som vil koste mye og kreve en del arbeid fra styret/ ansvarlige. Vi mener vi må leve med enkelte tilfeller der folk prøver feil leilighet eller ikke umiddelbart finner riktig leilighet.

Styret innstiller på at forslaget avvises.

5.2 Oppsetting av anvisningsskilt til oppgangene til Clementskvartalet i Rostockgata

Sak meldt inn av Kahlid Saeed

Bakgrunn

Bygninger langs Rostockgata fra DEG til Clemenskvartal er generelt dårlig skiltet med gatenummer. Dette gjelder også samtlige oppganger som har inngang fra bygården i Clemenskvartalet. Vel og merke at de tildelte oppgangsnummerne er ikke offisielle og står heller ikke i kartverket. Hver leilighet er identifisert med gate nummer f. Eks. Rostockgata 98, 100 osv.

Hvordan kan besøkende som står på brua i Bispekilen finne inngang Rostockgata 100? Dette er spørsmålet som er tatt opp både med utbygger og styret tidligere men uten resultat.

Forslag til vedtak: Styret i samarbeid med utbygger sikrer det settes opp anvisningsskilt på egnet sted i Rostockgata som gjøre det lett for besøkende å finne oppgangene som har inngang fra bygården i Clementskvartalet.

Styrets innstilling: Styret mener at det er skiltet godt i portalene for hvor de ulike adressene og oppgangene befinner seg. Det er ikke mulig å sette opp skilt på kommunens eiendom som er utenfor bygningsmassen, uten at dette søkes om og medfører ekstra kostnader for sameiet.

Styret innstiller på at forslaget avvises.

5.3 Representanter for hver oppgang

Sak meldt inn av Kahlid Saeed

Bakgrunn for forslaget:

Clemenskvartalet består av flere oppganger med varierende antall etasjer. Hver oppgang betraktes som egen bygg innen Clemenskvartalet. Når bygget blir eldre, vil behov for vedlikehold øke (drift av heis, calling apparat, generelle vask og vedlikehold i hver etasje, felles arealer som takterrasse osv.).

Det vil være krevende å holde oversikt over behovene for vedlikehold i hver oppgang. Det anbefales at det etableres en ordning der beboere i hver oppgang velger en person (som selv er boende) som er kontaktperson overfor styre for oppgangen.

Forslag til vedtak: Styret bes å utarbeide forslag til en ordning for utpeking av en representant fra hver oppgang som omfatter men ikke begrenser til:

1. Kommunikasjonsform mellom kontakt person og styret
2. Arbeidsoppgaver til kontaktpersonen
3. Mulige endringer til vedtekter
4. Økonomisk kompensasjon til kontaktpersonen

Forslaget legges til neste ordinær eller ekstraordinær årsmøte

til formell godkjenning.

Styrets innstilling: Dette er hovedsakelig styrets oppgaver, og styret vil i samarbeid med vaktmester sørge for å ivareta både driften og vedlikeholdet i alle oppganger. Styret vil ivareta hele bygget samlet og ikke kun hver enkelt oppgang.

Denne ordningen vil skape mer arbeid for styret, og det vil bli kostbart å kompensere 10 ulike representanter fra oppgangene.

Styret innstiller på at forslaget avvises.

5.4 Instruks for valgkomiteen

Det er utarbeidet er forslag til instruks for arbeidet i valgkomiteen av representantene som ble valgt på ordinært årsmøte våren 2024. Instruksen er vedlagt, se side 25.

Forslag til vedtak: Instruksen for valgkomiteen vedtas med simpelt flertall.

5.5 Endring av vedtektene § 4

Styret foreslår følgende tillegg under § 4 i vedtektene for å spesifisere ansvaret for renholdet av de vinduene som må inngå som en del av fasaden.

§ 4 SEKSJONSEIERS DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSANSVAR
Under 3. punkt:

"Seksjonseier er ansvarlig for kostnadene for vask av vinduer i egen seksjon. Det er unntak for de vinduene som kun kan vaskes ved rappellering eller lift."

Endring av vedtektene krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar foreslått tillegg til vedtekt § 4.

5.6 Endring av vedtektene § 2-1

Styret foreslår endring av siste setning i § 2-1 for å få mer kontroll over leieforholdene i sameiet. Det endres fra dagens tekst:

«Seksjonseiere som driver korttidsutleie skal sende inn oversikt over hvor mange døgn de leier ut og til hvem»

Til ny tekst:

«Seksjonseiere som driver langtids- eller korttidsutleie skal registrere alle leieforhold og leietagere fortløpende og senest ved bruksoverlatelse, dvs den dato fra hvor leietager kan disponere seksjonen. Registrering skal inneholde leieforholdets lengde, leietagers og medbeboeres navn og kontaktinformasjon, og skal meldes til forretningfører via systemet sameiet til enhver tid benytter for å ivareta sin plikt til å føre beboeroversikt. Se forøvrig bestemmelser i paragraf 7.»

Endringer i vedtektene vedtas med 2/3 av de avgitte stemmer.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar foreslått endring av siste setning vedtekt § 2-1.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Cathrine Karlsen
Styremedlem, Kristian Birkan
Styremedlem, Runar Punktum Nordli-Olsen
Styremedlem, Ole Petter Nyhaug
Styremedlem, Morten Rolf Johansen
Varamedlem, Khalid Saeed
Varamedlem, Øyvind Magerøy

Vedtektene §8 1. og 2. ledd:
"Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 3-5 andre styremedlemmer, samt inntil to varamedlemmer (det siste etter årsmøtets beslutning hvert år). Næringsseksjonene bør ha minimum én representant og boligseksjonene bør ha minst to representanter i styret. Styreleder velges særskilt. Styremedlemmene velges for to år, og eventuelle varamedlemmer for ett år, med mindre årsmøtet bestemmer noe annet. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrerepresentanter fra boligseksjonene skal håndtere ordensrelaterte spørsmål knyttet til boligseksjonene. Sameiet skal ha en valgkomité som skal bestå av to til tre personer som velges for ett år av gangen."

Valgkomiteen presenterer sin innstilling på møtet (innstillingen er vedlagt, se side 29).

6.1 Valg av leder

Styreleder er på valg, og Cathrine Karlsen stiller til valg for en ny periode på 2 år. Vedlagt ligger en avtale for ekstern styreleder (se side 27).

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlemmene Kristian Birkan og Runar Punktum Nordli-Olsen er på valg.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlemmer blir valgt for ett år av gangen, og Øyvind Magerøy og Khalid Saeed er på valg.

6.4 Valg av valgkomite

Valgkomite blir valgt for ett år av gangen, og Hilde Marie Bager, Richard Borg og Marita Bergtud er på valg.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**2 250 734**	**0**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	2 750 458	2 250 734
B. Endring arbeidskapital	**2 750 458**	**2 250 734**
C. Arbeidskapital	**5 001 192**	**2 250 734**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	8 871 471	5 246 583
Kortsiktiggjeld	-3 870 279	-2 995 849
C Arbeidskapital	**5 001 192**	**2 250 734**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Eierseksjonssameiet Clemenskvartalet

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Salgsinntekt					
Salgsinntekt		0	1 375	0	0
Sum salgsinntekt		**0**	**1 375**	**0**	**0**
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	3	10 401 670	5 841 535	10 095 140	9 619 805
Sum leieinntekt		**10 401 670**	**5 841 535**	**10 095 140**	**9 619 805**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	4	312 142	248 655	150 000	180 000
Sum annen inntekt		**312 142**	**248 655**	**150 000**	**180 000**
Sum inntekt		**10 713 812**	**6 091 565**	**10 245 140**	**9 799 805**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	5	53 580	0	56 000	38 000
Styrehonorar	5	380 000	0	400 000	270 000
Driftskostnad					
Energikostnad		273 515	119 076	650 000	270 000
Kostnad eiendom/lokaler	6	1 717 939	703 759	2 057 000	2 112 800
Kommunale avgifter/renovasjon		1 270 191	1 225 192	2 700 000	2 300 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	7	119 151	15 399	0	354 600
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	632 657	88 630	311 000	125 000
Reparasjon og vedlikehold	9	1 549 281	326 618	1 207 000	1 430 300
Revisjonshonorar		16 979	16 216	10 000	10 000
Forretningsførerhonorar		328 848	208 000	260 000	341 670
Andre honorar	10	470 628	356 970	345 000	678 251
Kontorkostnad		3 965	0	0	4 500
TV/bredbånd		504 090	202 437	510 000	520 000
Forsikringer		772 851	606 837	890 000	968 580
Andre kostnader	11	36 259	14 477	1 000	37 000
Sum kostnad		**8 129 932**	**3 883 611**	**9 397 000**	**9 460 701**
Driftsresultat		**2 583 880**	**2 207 954**	**848 140**	**339 104**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		166 579	42 780	0	0
Netto finansposter		**-166 579**	**-42 780**	**0**	**0**
Årsresultat		**2 750 458**	**2 250 734**	**848 140**	**339 104**
Overført sameiekapital		2 750 458	2 250 734	0	0
SUM OVERFØRINGER		**2 750 458**	**2 250 734**	**0**	**0**

Balanse 2024 Eierseksjonssameiet Clemenskvartalet

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		37 068	30 021
Kundefordringer		307 102	1 375
Kostnader til avregning		4 610 914	1 414 742
Andre kortsiktige fordringer		61 557	18 483
Forskuddsbetalte kostnader		363 984	306 349
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		3 490 846	3 475 614
Sum omløpsmidler		**8 871 471**	**5 246 583**
SUM EIENDELER		**8 871 471**	**5 246 583**

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 001 192	2 250 734
Sum opptjent egenkapital		**5 001 192**	**2 250 734**
Sum egenkapital	**12**	**5 001 192**	**2 250 734**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		42 739	11 003
Leverandørgjeld		490 564	652 647
A konto til avregning		2 877 351	1 662 167
Annen kortsiktig gjeld		459 625	670 032
Sum kortsiktig gjeld		**3 870 279**	**2 995 849**
Sum gjeld		**3 870 279**	**2 995 849**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**8 871 471**	**5 246 583**

Sted:_____ Dato:_____

Cathrine Karlsen Styreleder	Morten Rolf Johansen Styremedlem	Ole Petter Nyhaug Styremedlem
Kristian Birkan Styremedlem	Runar Punktum Nordli-Olsen Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet er lokalisert i Oslo kommune Gårdsnummer 234, bruksnummer 93. Sameiet eiendommer er forsikret i IF Skadeforsikring, polisenummer SP4903569

Boligselskapet har avdelingsregnskap, og fordelingen er ifølge vedtektene 79% på avdeling Bolig(039), 21% på avdeling Næring (038) Noen kostnader er i sn helhet knyttet til bolig eller næring.
Resultat for de ulike avdelingene finner dere etter prinsippnoten.

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner varmtvann og oppvarming , og eier betaler kun for eget forbruk.
I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning».
Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».
Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet."

Note 1 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 038

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	budsjett 2025
INNTEKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	1 573 798	326 580	1 266 704	615 000
Sum leieinntekt	**1 573 798**	**326 580**	**1 266 704**	**615 000**
Sum inntekt	**1 573 798**	**326 580**	**1 266 704**	**615 000**
KOSTNAD				
Lønnskostnad				
Lønnskostnad	10 732	0	11 000	8 000
Styrehonorar	76 114	0	80 000	55 000
Driftskostnad				
Energikostnad	40 273	25 005	130 000	0
Kostnad eiendom/lokaler	191 931	93 663	233 000	84 000
Kommunale avgifter/renovasjon	99 177	257 291	540 000	0
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	14 962	3 234	0	4 600
Reparasjon og vedlikehold	147 168	11 197	32 000	65 300
Revisjonshonorar	3 401	3 406	2 000	2 000
Forretningsførerhonorar	65 868	43 679	52 000	71 751
Andre honorar	94 266	68 771	11 000	110 488
TV/bredbånd	546	0	0	0
Forsikringer	154 802	127 436	71 000	203 402
Andre kostnader	6 502	0	0	6 500
Sum kostnad	**905 741**	**633 682**	**1 162 000**	**611 041**
Driftsresultat	**668 057**	**-307 102**	**104 704**	**3 959**
FINANSPOSTER				
Renteinntekt	33 366	0	0	0
Netto finansposter	**-33 366**	**0**	**0**	**0**
Årsresultat	**701 423**	**-307 102**	**104 704**	**3 959**
Overført sameiekapital	550 917	0	0	0
SUM OVERFØRINGER	**550 917**	**0**	**0**	**0**

Note 2 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 039

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT				
Salgsinntekt				
Salgsinntekt	0	1 375	0	0
Sum salgsinntekt	**0**	**1 375**	**0**	**0**
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	8 827 872	5 514 955	8 828 436	9 004 805
Sum leieinntekt	**8 827 872**	**5 514 955**	**8 828 436**	**9 004 805**
Andre inntekter				
Diverse inntekt	312 142	227 730	150 000	180 000
Sum annen inntekt	**312 142**	**227 730**	**150 000**	**180 000**
Sum inntekt	**9 140 014**	**5 744 060**	**8 978 436**	**9 184 805**
KOSTNAD				
Lønnskostnad				
Lønnskostnad	42 848	0	45 000	30 000
Styrehonorar	303 886	0	320 000	215 000
Driftskostnad				
Energikostnad	233 242	94 070	520 000	270 000
Kostnad eiendom/lokaler	1 526 008	610 095	1 824 000	2 028 800
Kommunale avgifter/renovasjon	1 171 014	967 902	2 160 000	2 300 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	112 939	12 166	0	350 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	632 657	88 630	311 000	125 000
Reparasjon og vedlikehold	1 381 889	315 421	1 175 000	1 365 000
Revisjonshonorar	13 578	12 810	8 000	8 000
Forretningsførerhonorar	262 980	164 321	208 000	269 919
Andre honorar	376 362	288 199	334 000	567 763
Kontorkostnad	3 965	0	0	4 500
TV/bredbånd	503 544	202 437	510 000	520 000
Forsikringer	618 049	479 401	819 000	765 178
Andre kostnader	29 755	14 477	1 000	30 500
Sum kostnad	**7 212 715**	**3 249 929**	**8 235 000**	**8 849 660**
Driftsresultat	**1 927 299**	**2 494 131**	**743 436**	**335 145**
FINANSPOSTER				
Renteinntekt	133 213	42 780	0	0
Netto finansposter	**-133 213**	**-42 780**	**0**	**0**
Årsresultat	**2 060 512**	**2 536 911**	**743 436**	**335 145**
Overført sameiekapital	2 199 541	0	0	0
SUM OVERFØRINGER	**2 199 541**	**0**	**0**	**0**

Note 3 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	8 318 436	5 323 639
3601 Innbetalte fellesutgifter-næring	1 266 696	326 580
3610 Avregning felleskostnader næring	307 102	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	509 436	191 316
Sum	**10 401 670**	**5 841 535**

Note 4 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	106 643	150 000
3999 Gjeste leilighet	205 499	98 655
Sum	**312 142**	**248 655**

Note 5 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	53 580	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	380 000	0
Sum	**433 580**	**0**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 6 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	683 413	375 928
6340 Heisalarm	0	24 587
6341 Brannalarm	216 084	0
6343 Serviceavtaler	84 664	0
6360 Annet renhold	13 750	17 125
6361 Fast renhold	548 152	247 864
6362 Skadedyrutryddelse	60 870	0
6364 Matteleie	66 614	31 438
6392 Containerleie/tømming	4 993	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	10 000	0
6398 Felleskostnader	29 400	6 817
Sum	**1 717 939**	**703 759**

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6400 Leie av maskiner	21 638	0
6420 Leie av datautstyr	97 513	15 399
Sum	**119 151**	**15 399**

Note 8 - Verktøy , inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	9 073	0
6525 IT utstyr	0	11 128
6540 Inventar	573 296	20 495
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	50 288	57 006
Sum	**632 657**	**88 630**

Note 9 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	157 475	207 552
6602 Vedlikehold VVS	231 500	0
6603 Vedlikehold elektro	7 173	5 192
6605 Vedlikehold fellesanlegg	21 255	0
6610 Andre vaktmestertjenester	2 505	8 233
6611 Vedlikehold heiser	378 754	105 642
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	74 784	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	316 448	0
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6648 Vedlikehold dører og porter	26 089	0
6663 Vedlikehold ventilasjon	323 299	0
Sum	**1 549 281**	**326 618**

Note 10 - Andre honorarer

	2024	2023
6711 Adm. gebyr målere	176 888	0
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	23 740	47 313
6730 Teknisk honorar	0	81 058
6750 Vakthold	0	3 600
6790 Andre fremmede tjenester	270 000	0
6799 Ekstern styreleder	0	225 000
Sum	**470 628**	**356 970**

Konto 6790 - ekstern styreleder

Note 11 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	0	5 200
7719 Møter, div. styret	4 064	4 210
7720 Generalforsamling/Årsmøte	25 938	0
7770 Betalingskostnader	1 403	3 763
7773 Omkostninger innkreving	4 843	1 304
7795 Husleietap	12	0
Sum	**36 259**	**14 477**

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	2 250 734	2 750 458	5 001 192
Sum opptjent egenkapital	**2 250 734**	**2 750 458**	**5 001 192**
Sum egenkapital	**2 250 734**	**2 750 458**	**5 001 192**

Resultat og balanse med noter for Eierseksjonssameiet Clemenskvartalet.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Eierseksjonssameiet Clemenskvartalet

Styreleder	Cathrine Karlsen (sign.)	09.04.2025
Styremedlem	Runar Punktum Nordli-Olsen (sign.)	09.04.2025
Styremedlem	Morten Rolf Johansen (sign.)	07.04.2025
Styremedlem	Ole Petter Nyhaug (sign.)	07.04.2025
Styremedlem	Kristian Birkan (sign.)	08.04.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Clemenskvartalet

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eierseksjonssameiet Clemenskvartalet som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: IZCFI-74QC2-LVLED-1Y97T-ICLAY-L96CO

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: IZCFI-74QC2-LVLED-1Y97T-ICLAY-L96CO

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2025-04-23 12:42:58 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: IZCFI-74QC2-LVLED-1Y97T-ICLAY-L96CO

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Eierseksjonssameiet Clemenskvartalet

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Cathrine Karlsen
Styremedlem, Kristian Birkan
Styremedlem, Runar Punktum Nordli-Olsen
Styremedlem, Ole Petter Nyhaug
Styremedlem, Morten Rolf Johansen
Varamedlem, Khalid Saeed
Varamedlem, Øyvind Magerøy

Styret i Eierseksjonssameiet Clemenskvartalet består av 1 kvinne og 4 menn.

Virksomhetens art

Eierseksjonssameiet Clemenskvartalet er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Eierseksjonssameiet Clemenskvartalet ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 931070878

Eierseksjonssameiet Clemenskvartalet består av 267 boliger og 7 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Eierseksjonssameiet Clemenskvartalet er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP4903569. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Eierseksjonssameiet Clemenskvartalet bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Kontroll av lekeplass
- Kontroll av hensatte ting i fellesarealer og søppelrom
- Serviceavtaler
- Gjennomgang av alle fasader, fellesarealer, takterrasser og oppganger i forbindelse med ettårsbefaringen
- Gjennomgang av brannvarslingsanlegget

Styrets arbeid

Styret har gjennomført 9 styremøter i perioden samt et ekstraordinært digitalt årsmøte.

Ettårsbefaringer ble gjennomført for alle fellesarealer, gjesteleilighetene, fasadene og de ulike oppgangene høsten 2024 med Vedal, OSU og OPAK.

Nyhetsbrev sendes ut en gang i måneden, og det er etablert en ny hjemmeside for sameiet. Hjemmesiden inneholder mye informasjon om driften i sameiet og for egne seksjoner, og beboere kan søke på de ulike temaene på www.sameietclemenskvartalet.no

Økonomi

I hovedsak vises det til årsregnskapet for 2024 og budsjettet for 2025 i innkallingen til årsmøtet.

Årsregnskapet for 2024 viser et mer normalt driftsår enn 2023, og det er gjort en del justeringer i budsjettet for 2025. Årsresultatet viser et overskudd på kr 2 750 458 som overføres til egenkapitalen. Sameiet har en god likviditet ved årsskiftet.

I tillegg til innkrevde felleskostnader er det inntektsført leieinntekter av gjesteleilighetene og basestasjonen til Telia, og andelen av forsikringspolisen for Clemenskvartalet Kjellersameie.

Sameiet har inngått drifts- og serviceavtaler for å ivareta det tekniske anlegget, bygningsmassen og den daglige driften av sameiet. Usbl Boservice leverer vaktmestertjenester, nøkkelbestillinger og bistår med å bestille serviceoppdrag. Artic Drift er ansvarlige for renholdet.

USBL er forretningsfører og håndterer innkrevingen, tallene til skattemeldingen og regnskapsførselen for sameiet. Ta kontakt direkte med Usbl hvis det er spørsmål til faktura eller betalinger, eller gå inn på Bonabo og Min Side.

Fjernvarme faktureres a konto (forskuddsbetaling) med et stipulert beløp pr. m2 boligareal. Forbruket avregnes én gang per år av Techem og faktureres av USBL i løpet av våren. For å se forbruket til den enkelte seksjon så benyttes appen til Techem med eier sin egen epost.

Det er utarbeidet et eget avdelingsregnskap for næringsseksjonene, se resultatregnskap for avdeling 38 under notene.

Korttidsutleie

Omfanget av korttidsutleie i Clemenskvartalet er i perioder stort, noe et flertall av eierne ønsker å begrense. Knyttet til korttidsutleie har styret bl.a. opplevd problemer med brudd på husordensregler, søppel og flasker som ikke fjernes, forsøk på å låse seg inn i feil leiligheter, mistanke om tyveri fra kjellerboder, og ustabilt bomiljø og naboskap.

Vedtektene fastsetter at det ikke er tillatt å leie ut hele boligseksjonen mer enn 60 døgn i året på korttidsutleie. Det er heller ikke tillatt å leie ut til tredjepart som driver korttidsutleie som del av næringsvirksomhet. Norsk lov forbyr næringsvirksomhet basert på utleie av boligseksjoner.

Dette betyr at seksjonseiere:

- Ikke kan leie ut leiligheten til/ via profesjonelle aktører som f.eks. Vander (Bjørvika Apartments).
- Ikke kan leie ut via Airbnb eller lignende i mer enn 60 dager totalt per år.
- Plikter å registrere alle beboere, uansett om de bor i leiligheten ett døgn eller tre måneder.

Utplassering av glasscontainer
Styret har inngått en avtale for egne containere for glass og metall i søppelrommet. Kun flasker og mindre metall skal kastes her, ikke annet glassavfall som vinduer, glassbord, vaser etc.

Endret system for reklamasjoner fra Dalux til Rubus
Alle beboere skal nå fått varsel via Dalux om at OSU går over til nytt system for reklamasjonsbehandling. Rubus vil altså erstatte Dalux fremover for alle reklamasjonssaker for både seksjonseiere og styret. Dalux er fortsatt operativt til eier er registrert på Rubus. Spørsmål tar beboere direkte med OSU eller via Dalux. Meld fra om reklamasjoner eller avvik i fellesarealene til styret dokumentert med bilder.

Sikkerhet og vakthold i sameiet

Det er montert beslag for å sikre dørene mot innbrudd i kjelleren og på inngangsdørene til hver oppgang. Det er inngått en egen avtale med Avarn Security, og de kommer innom flere ganger hver dag og natt for å sjekke dører og se etter uvedkommende. Dette er en felles avtale med næringsseksjonene som boligene betaler en andel av.

Det er montert opp kameraovervåkning i bodområdet i U2, ved næringsseksjonene og flere steder i garasjeanlegget. Kostnaden for kameraovervåkningen ble ca. Kr 30 000,- dyrere enn rammen som ble vedtatt på årsmøtet. Anlegget ble bestilt gjennom Avarn Security AS, og det ble benyttet samme installatør som næringsseksjonene. Ved å benytte en samlet leverandør så vil styret enklere kunne reklamere på feil eller mangler på anlegget, få bistand med riktig bruk og kunne ta ut bilder og video gjennom Avarn ved behov og ferieavvilking.

Styret har gjennomført flere møter med OSU, styrerepresentanter fra andre sameier og næringsvirksomheten i området vedrørende en felles avtale for områdevakt. Dette er noe vi vil fortsette å jobbe med i 2025.

Kommunikasjon mellom styret og beboere

Styret har sendt ut meldinger og informasjon via e-post og nyhetsbrev.

Heime ble opprettet av OSU som en sosial app for bomiljøet, og kostnadene var dekket frem til høsten 2024. På årsmøtet våren 2024 ble det besluttet å avslutte avtalen på grunn av høye kostnader og bruken av funksjonen "oppslag". Styret undersøkte andre systemer for administrasjon av booking av gjesteleiligheter, men konkluderte med at Heime var det rimeligste alternativet. På et ekstraordinært årsmøte ble det vedtatt å inngå en ny avtale for Heime til en redusert kostnad på kr 50 000 per år, samt å utarbeide en instruks for bruk av appen.

Det er mulig å sende direktemeldinger til styret via Heime, men vi ber om at alle henvendelser sendes til styrets e-post: **styret@sameietclemenskvartalet.no**

Reklamasjoner og mangler

Det er viktig å skille mellom hva styret skal reklamere på vegne av fellesskapet, og hva den enkelte seksjonseier har ansvar å reklamere på. Styret har ikke ansvar for reklamasjoner og mangler som gjelder den enkelte boenhet. Eksempler på dette kan være saker som gjelder kjøle- og fryseskap, ventilasjonsanlegget, manglende varme i leilighet eller på feil på badene. I forbindelse med garantiperioden bør man følge opp disse momentene, og eventuelt innhente bistand fra fagpersoner om man er usikker på hvilke krav man kan stille.

Heis og driftsproblemer
Det har vært store utfordringer med heisene i innflyttingsperioden og gjennom året som har gått. Styret reklamerer mye på heisene, og har bedt om en ekstra service og gjennomgang av alle heisene.
USBL Boservice forsøker å starte heisene om mulig, men tilkaller TKE Service hvis heisstansen skyldes feil de ikke kan bistå med. Igangsetting av heisene kan ta alt fra noen

timer til noen dager, avhengig av alvorlighetsgrad. Norsk heiskontroll har gjennomført kontroll på alle heisene i 2024. Det er levert rapporter med feil og mangler videre til heisleverandøren, og styret følger opp at dette rettes opp.

Clemenskvartalet Kjellersameie

Kjelleren er etablert som et eget sameie med et styre, vedtekter og seksjoner. Den største delen eies av OSU med Aimo Park som leietaker, og skal tilby parkering til næringsseksjonene. Det er besluttet fra utbygger at dette skal være et offentlig parkeringsanlegg for alle i tillegg til at det er tekniske rom, avfallsrom og beboerparkering der.

Nyttig informasjon

Søppelsug
Søppelsuget som står i bakgården kan ikke brukes før mottaksanlegget til kommunen blir bygget, men utbygger har blitt pålagt til å forberede for dette av Oslo Kommune. Styret har ikke mottatt noe konkret dato eller år for når anlegget skal være ferdig. Inntil det kommunale mottaksanlegget står klart, må avfallsrommet i U1 benyttes i mellomtiden. Styret vil informere alle så snart det foreligger nye opplysninger om dette anlegget. Det er viktig at alle leietakere informeres om hvor avfallsrommet er og har tilgang til å kaste søppel.

Gjesteleilighetene
Sameiet har 2 gjesteleiligheter som beboerne kan booke gjennom appen til Heime. Leilighetene skal benyttes til besøk av familie og venner, og det er begrenset til 20 dager i året som den enkelte seksjon kan leie dem. Se informasjon i Heime appen for pris og regler ved bookingen.

Renhold og bruk av avfallsrom
Sameiet har vært plaget med at særlig sensor og lås til søppelrom ikke har fungert/sluttet å fungere. Det er nå iverksatt tiltak for å forhindre og sikre låssystemet. Styret ber om at alle påser at døren går ordentlig igjen, og melder fra per mail når noe slutter å fungere eller oppdager mistenkelig adferd. Det har vært tilbakemeldinger om skittent søppelrom ved flere anledninger. Dette skyldes i stor grad feilsortering og har blitt ordnet med hyppigere renhold. Artic Drift vasker dette jevnlig.

Hensettelse av diverse lamper, elektronikk, møbler osv. er kostbart å kjøre bort for sameiet. Hensettelse av brukbare gjenstander - som en seng for eksempel - tiltrekker seg uønskede som ser verdier eller husly. Vi ber derfor alle om å sortere riktig, og å frakte ting til nærmeste gjenbruksstasjon.

Takterrasser og drivhus
Drivhusene og takterrassene er fellesareal og skal være tilgjengelig for alle. Styret ber om at alle respekterer røykeforbudet, og tar hensyn til husordensreglene i forhold til tidspunkt for når det skal være rolig. Husk å rydde opp etter deg selv og gjestene når du bruker fellesarealene.

Parkering i bakgård
Hvis det skulle være behov for å parkere i gårdsrommet under flytting eller leveranser, så kan du sende en epost til styret med tidspunkt og skiltnummer. Vær obs på at bilene som ikke er registrert blir bøtelagt.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Valgkomiteens forslag

Instruks for valgkomiteen til styret – Sameiet Clemenskvartalet

1. Oppgaver

Valgkomiteens oppgaver er å kartlegge behovet for styresammensetning ut fra Sameiets vedtekter og utfordringer/kompetansebehov de kommende år, og finne frem til kandidater som samlet dekker dette. Valgkomiteen fremmer innstillinger til Årsmøtet om:

- valg av styremedlemmer, herunder valg av styreleder
- endringer i instruks for valgkomiteen

Valgkomiteen kan også bistå styret med den praktiske gjennomføringen av Årsmøtet.

2. Sammensetning, valg og godtgjørelse

2.1 Valgkomiteen skal være sammensatt av tre av Sameiets seksjonseiere. Valgkomiteen skal, uavhengig av sin sammensetning, jobbe for eierfellesskapets samlede interesser. Valgkomiteen skal være uavhengig av styret, og kan ikke stille til styrevalg eller være sittende medlem av styret.

2.2 Valgkomiteens medlemmer velges for ett år av gangen, og kan gjenvelges.

2.3 Valgkomiteen mottar ikke godtgjørelse fra Sameiet. Valgkomiteens evt. kostnader ellers bæres av Sameiet.

3. Arbeidet i valgkomiteen

3.1. Valgkomiteen skal legge til rette for at Sameiets seksjonseiere kan fremsette forslag om kandidater til styret, som valgkomiteen skal vurdere. Valgkomiteen bør ha dialog med seksjonseiere, styreleder og styremedlemmer.

3.2. Siden mye av valgkomiteens arbeid er av sensitiv art, er det viktig at komiteen sørger for å begrense tilgangen til komiteens dokumentasjon.

4. Møtene i valgkomiteen

4.1. Fra komiteens møter skal det føres protokoll. Protokollen skal ikke inneholde personopplysninger om kandidater ut over endelige innstillinger.

5. Vurderingene

5.1. Valgkomiteen skal legge vekt på at de innstilte kandidatene har nødvendig kapasitet, motivasjon og erfaring til å utføre de aktuelle vervene på en god måte. Ved innstilling til valg av leder skal komiteen særlig legge vekt på kapasitet, erfaring og personlig egnethet. Videre skal den påse at det skjer hensiktsmessig utskifting i aktuelle verv, samtidig som kontinuitet ivaretas. Det skal også legges vekt på balansert representasjon av begge kjønn og fra ulike deler av sameiet. Komiteen skal også legge vekt på at styret kan samarbeide og opptre som et kollegialt organ.

5.2. Kandidatene som innstilles av valgkomiteen, må være forespurt og ha bekreftet at de er villige til å påta seg vervet de innstilles til.

6. Behandlingen av valgkomiteens innstillinger

6.1. Valgkomiteens innstillinger til Årsmøtet for valg av medlemmer til styret, samt medlemmer til valgkomiteen, skal sendes seksjonseierne senest sammen med innkallingen til Årsmøtet. Ved ordinær saksgang skal innstillingen fra valgkomiteen være klar i god tid før sakslisten til Årsmøtet sendes ut.

6.2. Valgkomiteens innstillinger skal begrunnes. Innstillingene skal ellers inneholde bakgrunnsinformasjon om kandidatene.

6.3. Ett medlem i valgkomiteen fremlegger innstillingene for generalforsamlingen, herunder en redegjørelse for hvordan komiteen har arbeidet

AVTALE FOR EKSTERN STYRELEDER

1. Oppdragets varighet

Cathrine Karlsen velges som ekstern styreleder for Eierseksjonssameiet Clemenskvartalet for en periode på to år, fra ordinært årsmøte i mai 2025 til ordinært årsmøte våren 2027.

Det gjelder en gjensidig oppsigelsesfrist på tre måneder, men oppsigelse fra sameiets side forutsetter at det velges ny styreleder på et årsmøte. Det er ikke nødvendig med oppsigelse fra partene ved utløp av valgperioden.

2. Oppdragets art

Styreleder skal i samarbeid med resten av styret lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet for eiernes beste. Styreleder har et særskilt ansvar for oppfølging av boligselskapets økonomi, organisering av styrearbeidet, tilrettelegging og igangsetting av prosjekter, samt kontroll av boligselskapets virksomhet (herunder HMS).

- Styreleder skal forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinære og ekstraordinære årsmøter.
- Styreleder skal ta ansvar for å følge opp reklamasjoner fortløpende mot utbygger.
- Styreleder har et særskilt ansvar for utarbeidelse av sameiets budsjett, og skal legge frem forslag om eventuell regulering av felleskostnader for styret i samsvar med budsjettet.
- Styreleder har ansvar for at det føres skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.
- Styreleder sørger i samarbeid med resten av styret for at det utgis infoskriv, oppdaterer info på nettsiden og ellers sørger for god kommunikasjon i sameiet mellom styret og beboerne.
- Styreleder sørger for eventuelle endringer av opplysningene om boligselskapet i foretaksregisteret.
- Styreleder skal anvise og betale fakturaer for laget sammen med ett annet styremedlem.
- Styreleder har et særskilt ansvar for rapportering til offentlig myndighet, følge opp leverandører og sameiets forretningsfører.
- Styreleder skal motta sameiets korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra eiere og leietakere, og sørge for behandling i styremøte der dette er nødvendig.

3. Honorar

Selskapet betaler for oppdragets utførelse et honorar på kr 16 000 per måned som utbetales til styreleder som lønn. Sameiet dekker arbeidsgiveravgiften på 14,1 %.

Oslo,

_____ _____

Cathrine Karlsen Styremedlem

_____

Styremedlem

Valgkomiteens arbeid og innstillinger av styremedlemmer

Valgkomiteens medlemmer er Richard Borg, Hilde Marie Bager og Marita Bergtun. Valgkomiteen startet opp sitt arbeid 29. januar og har hatt totalt sju møter, herunder samtaler med styreleder, styremedlem som ikke er på valg og alle kandidater til verv som styremedlem/varamedlem. Alle møter er protokollført. Parallelt med arbeidet med å finne kandidater til styret, har komiteen laget et forslag til instruks for valgkomiteen som legges fram som sak for Årsmøtet.

Valgkomiteen startet sitt arbeid med å ta kontakt med samtlige medlemmer i det sittende styret for å kartlegge hvem som ønsket gjenvalg. Komiteen ga de sittende medlemmene i styret, uavhengig om de ønsket gjenvalg eller ikke, mulighet til å formidle hvordan de opplevde arbeidsmengden og samarbeidet i styret. Vi mottok her ett utfyllende skriftlig innspill som vi tok til etterretning. Komitéen avtalte deretter individuelle møter med styrets leder og styremedlem som ikke er på valg. Hensikten med møtene var å få oversikt over arbeidsmengden nye styremedlemmer vil måtte belage seg på, og hva slags kompetanse og roller som må erstattes når sittende styremedlemmer trer ut av sine verv.

Valgkomiteen har lagt vekt på at alle andelseiere i Clemenskvartalet, heretter kalt CK, skal ha hatt samme mulighet til å fremme sitt kandidatur til styret, og bli likt behandlet. Komiteen la ut informasjon om at sameiet trengte nye kandidater til styret på Heime, styret sendte dette også ut i nyhetsbrev og det ble i tillegg hengt opp plakater over postkassestativene i samtlige oppganger. Da ingen kvinner meldte sitt kandidatur, laget komiteen en ny post på Heime og søkte spesifikt etter kvinnelige kandidater. Komiteen forespurte også noen kvinnelige andelseiere direkte.

Alle som stilte sitt kandidatur, ble oppringt av komiteen og spurt om sin bakgrunn og motivasjon for å være med i styret, samt hva de vil anse som sine hjertesaker i en eventuell styreperiode. Alle som ønsket å stille til valg, ble deretter invitert til en «speed-date» med valgkomiteen, for å bli bedre kjent og få avklart eventuelle spørsmål.

I innstillingen har komiteen lagt vekt på at kandidatene virker å ha nødvendig kapasitet, motivasjon og erfaring til å utføre de aktuelle vervene på en god måte. Vi har hatt et ønske om balansert representasjon av begge kjønn og som representerer ulike deler av sameiet, samt ulike aldersgrupper og livsfaser. Komiteen la vekt på å innstille kandidater som ble ansett å kunne samarbeide og opptre som et kollegialt organ.

Komiteen har forholdt seg til vedtektene med hensyn til antall styremedlemmer som kan innstilles, og har valgt å øke styret med ett medlem. Årsaken er at vi har så gode kandidater til styreverv at valgkomiteen ikke ser noen grunn til å ikke innstille samtlige. Tvert imot er valgkomiteen svært fornøyd med engasjementet og erfaringen til de nye som innstilles både som styre- og varamedlemmer. Komiteen er av den oppfatning at et bredt sammensatt styre vil bidra positivt til bomiljøet i CK. Vi er et stort sameie med mange ulike typer leiligheter. Komiteen tror et bredt sammensatt styre har best forutsetninger for å kunne håndtere ulike utfordringer som avhenger av hvor i gården man bor.

Som styremedlemmer innstilles:

Arne Hammer – bor i oppgang 9. Arne har lang erfaring fra styrearbeid i sameier og borettslag, både som styremedlem og styreleder. Han har også lang ledererfaring fra arbeidslivet, og er opptatt av at daglige rutiner fungerer.

Gia Hoang Nam Nguyen – bor i oppgang 4. Nam har erfaring fra organisasjonsarbeid og fra ulike roller i humanitære styrer og organisering av sosiale aktiviteter. Spesielt opptatt av at barn skal ha gode vilkår i CK.

Ibrahim Jama – bor i oppgang 7. Ibrahim har verdifull erfaring som flerårig styremedlem i *De nye Grønlandskvartalene* hvor han har vært med å løse flere utfordringer som ligner utfordringene vi har og har hatt i CK.

Som varamedlemmer innstilles:

Helge Ivar Magnussen – bor i oppgang 3. Helge Ivar har verdifull og lang erfaring fra forsikringsbransjen og fra ledelse. Opptatt av orden og system i søppelhåndtering og annet.

Alina Lapina - bor i oppgang 4. Alina har tidligere vært i interimstyre i et nytt sameie i Kværnerbyen, hvor det blant annet var flere reklamasjonssaker. Hun er spesielt opptatt av solenergi (kan CK bli selvforsynte med strøm på sikt?), drivhus og sosiale aktiviteter.

Som styreleder innstilles:

Cathrine Karlsen – ekstern, innleid på kontrakt. Karlsen har fungert som styreleder siden CK var nytt. Valgkomitéen innstiller henne til en ny periode, bl.a. for å sikre kontinuitet med hensyntil pågående reklamasjonssaker. Det er for øvrig ingen interne kandidater som har ytret ønske om å påta seg styreleder-vervet på nåværende tidspunkt, og valgkomiteen anser det som uklokt å hente inn en fremmed ekstern styrelederkandidat på dette tidspunktet.

Alle de innstilte kandidatene er forespurt og har sagt seg villige til å påta seg vervet.

Valgkomiteens innstilling er énstemmig.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 07.05.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Innkalling til digitalt ekstraordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Clemenskvartalet

Det innkalles til digitalt ekstraordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Clemenskvartalet

Tid: 19.8.2024 kl. 08.00 - 28.8.2024 kl. 23.59
Høringsperiode 22.8.2024 kl. 08.00 - 23.8.2024 kl. 16.00
Stemmeperiode 24.8.2024 kl. 08.00 - 28.8.2024 kl. 23.59

Sted: Digitalt årsmøte via i Bonabo på usbl.no

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Omgjøring av vedtak om avvikling av Heime som leverandør

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster vil framkomme i det ekstraordinære årsmøtet.

2. Omgjøring av vedtak om avvikling av Heime som leverandør

Årsmøtet 2024 vedtok å avslutte avtalen med Heime på grunn av høy kostnad (kr 100.000 per år) og lav opplevd nytteverdi (lav andel aktive brukere, "utrivelig tone" i diskusjoner). Avtalen løper ut september. Administrasjon og booking av gjesteleiligheter og kajakker er Heime-appens viktigste funksjon for sameiet.

Årsmøtet fikk ikke informasjon før beslutningen ble fattet, om kostnader ved å bytte til alternative løsninger for administrasjon og booking av gjesteleiligheter og kajakker. Styret har nå innhentet tilbud på dette.

Beste løsning blant de fire alternative leverandørene vi har vurdert koster ca. 46.000 inkl mva per år fra og med år to, gitt vårt antall brukere og utleieobjekter, og våre krav til funksjonalitet. Første år med alternativ leverandør vil koste 77.000 inkl. mva på grunn av byttekostnader knyttet til innkjøp og installasjon av nye låser for leiligheter og kajakker.

Samtidig har vi mottatt nytt tilbud fra Heime med betydelig redusert pris. Ny pris på avtalen er kr 50.000 inkl. mva. pr år.

Styret mener dette endrer forutsetningene, og fremmer derfor igjen dette som en sak for årsmøtet.

Styret har vurdert fire potensielle bookingløsninger (to norske, to utenlandske) opp mot kriteriene vi anser som viktige. Sammenlignet med disse vurderer vi Heime som beste alternativ på faktorene funksjonalitet, betalingsløsning, sikkerhet og brukervennlighet; likeverdig på pris; og nest best på kundeservice.

Sammenlignet med beste alternativ gir Heime:

- Omtrent samme årspris
- Bedre funksjonalitet
- App-basert brukervennlig løsning (alternativer krever innlogging via nett hver gang)
- Mindre manuell administrasjon for Styret (f.eks. raskere effektuering av refusjoner)
- Mindre jobb og ingen avbrudd i leietilbudet (behøver ikke skifte låser og teste nytt system)
- Mindre jobb for beboerne (slipper å registrere seg på nytt og sette passord i ny tjeneste)
- Tryggheten i en løsning vi vet fungerer
- Mulighet til å påvirke videre utvikling av plattformen

Heimes øvrige funksjoner vil bestå som i dag, med unntak av "Melding til Styret" som vil avvikles. Vi ønsker å samle alle henvendelser og dialog på mail eller via kontaktfunksjonen på våre nye nettsider som lanseres innen 1. oktober.

Styret anbefaler å avslutte eksisterende avtale med Heime, og tegne ny avtale med nye betingelser:

- Årspris kr 50 000 per år.

- Løpende avtale med mulighet til oppsigelse med to måneders varsel.

- Prisjusteringer ut over normal KPI-justering skal avtales skriftlig mellom partene.

Hvis forslaget blir nedstemt så vil styret inngå avtale med den andre leverandøren, som er nest beste løsning til en kostnad på ca. kr 46 000 per år+ ekstra kostnad for etableringen første året. Det for å sikre at vi har en løsning for booking av kajakker og gjesteleiligheter.

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak:

Styret avslutter eksisterende avtale med Heime, og tegner ny avtale med Heime med nye betingelser.

Styrets innstilling: Styret mener at Heime med en betydelig redusert kostnad, er den beste løsningen for å ivareta bookingen av gjesteleiligheter og kajakker. Dette er basert på funksjon og kostnadene for de andre alternativene. Styret anbefaler årsmøtet å stemme for vedtaket.

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Clemenskvartalet 24.8. - 28.08.2024 kl. 23:59 - Digitalt årsmøte via i Bonabo på usbl.no.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Marianne L. Elshaug

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Marianne L. Elshaug

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Cathrine Karlsen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall stemmer til protokollen.

Vedtak:
Totalt antall stemmer: 76

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Omgjøring av vedtak om avvikling av Heime som leverandør

Årsmøtet 2024 vedtok å avslutte avtalen med Heime på grunn av høy kostnad (kr 100.000 per år) og lav opplevd nytteverdi (lav andel aktive brukere, "utrivelig tone" i diskusjoner). Avtalen løper ut september. Administrasjon og booking av gjesteleiligheter og kajakker er Heime-appens viktigste funksjon for sameiet.

Årsmøtet fikk ikke informasjon før beslutningen ble fattet, om kostnader ved å bytte til alternative løsninger for administrasjon og booking av gjesteleiligheter og kajakker. Styret har nå innhentet tilbud på dette.

Beste løsning blant de fire alternative leverandørene vi har vurdert koster ca. 46.000 inkl mva per år fra og med år to, gitt vårt antall brukere og utleieobjekter, og våre krav til funksjonalitet. Første år med alternativ leverandør vil koste 77.000 inkl. mva på grunn av byttekostnader knyttet til innkjøp og installasjon av nye låser for leiligheter og kajakker.

Samtidig har vi mottatt nytt tilbud fra Heime med betydelig redusert pris. Ny pris på avtalen er kr 50.000 inkl. mva. pr år.

Styret mener dette endrer forutsetningene, og fremmer derfor igjen dette som en sak for årsmøtet.

Styret har vurdert fire potensielle bookingløsninger (to norske, to utenlandske) opp mot kriteriene vi anser som viktige. Sammenlignet med disse vurderer vi Heime som beste alternativ på faktorene funksjonalitet, betalingsløsning, sikkerhet og brukervennlighet; likeverdig på pris; og nest best på kundeservice.

Sammenlignet med beste alternativ gir Heime:

- Omtrent samme årspris
- Bedre funksjonalitet
- App-basert brukervennlig løsning (alternativer krever innlogging via nett hver gang)
- Mindre manuell administrasjon for Styret (f.eks. raskere effektuering av refusjoner)
- Mindre jobb og ingen avbrudd i leietilbudet (behøver ikke skifte låser og teste nytt system)
- Mindre jobb for beboerne (slipper å registrere seg på nytt og sette passord i ny tjeneste)
- Tryggheten i en løsning vi vet fungerer
- Mulighet til å påvirke videre utvikling av plattformen

Heimes øvrige funksjoner vil bestå som i dag, med unntak av "Melding til Styret" som vil avvikles. Vi ønsker å samle alle henvendelser og dialog på mail eller via kontaktfunksjonen på våre nye nettsider som lanseres innen 1. oktober.

Styret anbefaler å avslutte eksisterende avtale med Heime, og tegne ny avtale med nye betingelser:

- Årspris kr 50 000 per år.

- Løpende avtale med mulighet til oppsigelse med to måneders varsel.

- Prisjusteringer ut over normal KPI-justering skal avtales skriftlig mellom partene.

Hvis forslaget blir nedstemt så vil styret inngå avtale med den andre leverandøren, som er nest beste løsning til en kostnad på ca. kr 46 000 per år+ ekstra kostnad for etableringen første året. Det for å sikre at vi har en løsning for booking av kajakker og gjesteleiligheter.

Styrets innstilling:
Styret mener at Heime med en betydelig redusert kostnad, er den beste løsningen for å ivareta bookingen av gjesteleiligheter og kajakker. Dette er basert på funksjon og kostnadene

for de andre alternativene. Styret anbefaler årsmøtet å stemme for vedtaket.

Styrets forslag til vedtak:
Styret avslutter eksisterende avtale med Heime, og tegner ny avtale med Heime med nye betingelser.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 71
- Antall mot: 2
- Antall blankt: 1
- Total antall stemmer: 74

Vedtak:

Styrets forslag til vedtak ble vedtatt.
Styret avslutter eksisterende avtale med Heime, og tegner ny avtale med Heime med nye betingelser.

Protokoll ekstraordinært møte for Eierseksjonssameiet Clemenskvartalet

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Marianne Løbet Elshaug (sign.)	29.08.2024
Protokollvitne	Cathrine Karlsen (sign.)	29.08.2024

VEDTEKTER

for eierseksjonssameiet

Clemenskvartalet

i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65.
Endret på årsmøte 18.4.2024. Sist endret på årmøtet 7.5.2025.

§ 1
NAVN OG FORMÅL
Eierseksjonssameiet Clemenskvartalet ("**Sameiet**") består av 267 boligseksjoner og 7 næringsseksjoner.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes felles interesser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 234 bnr. 93 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

§ 2-1 Generelt
Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Den enkelte seksjonseier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de, bruksenhet(er) vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til. De enkelte bruksenheter består av en hoveddel (leilighet eller næringslokale) og evt. en eller flere tilleggsdeler. Bruksenhetene (hoveddeler og evt. tilleggsdeler) fremgår av seksjoneringsbegjæring med tilhørende tegninger. Arealer som ikke inngår i bruksenhetene, er fellesareal. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsbegjæringen, eierseksjonsloven, tinglyste forpliktelser, disse vedtekter, generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet og vedtak fattet i årsmøtet og av styret.

Bruksenhetene og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for eiere/brukere av de øvrige seksjonene. Boligseksjonene kan kun benyttes til boligformål. Næringsseksjonene kan etablere uteservering på kommunal/statlig grunn tilstøtende næringsseksjonene etter avtale med eier av den kommunale/statlige grunnen.

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

Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av Sameiets installasjoner. Slikt vedlikehold og ettersyn skal søkes gjennomført til minst mulig ulempe for den seksjonseier dette gjelder.

Reseksjonering gjennom oppdeling eller sammenslåing av næringsseksjonene til flere/færre seksjoner enn opprinnelig seksjoneringsbegjæring kan ikke nektes av øvrige seksjonseiere. Ved eventuell reseksjonering skal de rettigheter/forpliktelser som i disse vedtekter er gitt disse seksjonene fordeles mellom de nye næringsseksjonene. Samlet eierbrøk for de nye seksjonene skal svare til eierbrøken for opprinnelig seksjon før deling. Øvrige seksjonseiere er forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til slik reseksjonering og vedtektsendring.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt, jf. esl. § 24 siste ledd. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 60 døgn kan endres av årsmøtet med to tredjedels flertall, til mellom 60 og 120 døgn. Det er ikke tillatt å leie ut den enkelte boligseksjon til tredjepart som driver korttidsutleie av boliger som ledd i næringsvirksomhet. Seksjonseiere som driver langtids- eller korttidsutleie skal registrere alle leieforhold og leietagere fortløpende og senest ved bruksoverlatelse, dvs den dato fra hvor leietager kan disponere seksjonen. Registrering skal inneholde leieforholdets lengde, leietagers og medbeboers navn og kontaktinformasjon, og skal meldes til forretningsfører via systemet sameiet til enhver tid benytter for å ivareta sin plikt til å føre beboeroversikt. Se for øvrig bestemmelser i paragraf 7.

På seksjoneringstidspunktet praktiserer Oslo kommune eierseksjonsloven slik at balkonger og andre bygningsdeler som krager ut over eiendomsgrensen, ikke inngår i seksjoneringen. For Sameiets bygg innebærer dette at enkelte balkonger og andre bygningsdeler er markert som beliggende på andre eiendommer på seksjoneringstegningene. For Sameiet og sameierne har dette ingen praktisk betydning. De utkragende delene av bygget er likevel å betrakte som en del av Sameiet, og skal innad i Sameiet behandles som om de lå innenfor eksisterende eiendomsgrense. Både eierseksjonsloven og vedtektenes bestemmelser gis således tilsvarende anvendelse på de utkragende deler av bygget. Dette innebærer at utkragende balkonger og andre bygningsdeler skal anses seksjonert som en del av den aktuelle bruksenhetens hoveddel. Andre utkragende deler av bygget skal anses som en del av fellesarealet der dette er relevant. De utkragende bygningsdelene inngår i beregningen av eierbrøken der dette er relevant.

§ 2-2 Fellesarealer
Fellesarealene (herunder tekniske installasjoner og lignende) må ikke nyttes slik at andre seksjonseieres (eller andre bruksrettshaveres) bruk unødig eller urimelig hindres.

For enkelte deler av fellesarealene er det etablert evigvarende enerett til bruk for boligseksjonene i fellesskap, i samsvar med reglene i eierseksjonsloven § 25, 6. ledd. Boligseksjonene i fellesskap har evigvarende og eksklusiv bruksrett til fellesarealer markert med rosa farge på plantegninger inntatt som vedlegg 1 til disse vedtektene. Fordeling av kostnader og inntekter forbundet med de nevnte fellesarealene skjer som fastsatt i punkt 3. Regler for bruk av gjesteleilighetene som inngår i boligseksjonenes eksklusive fellesarealer fastsettes av årsmøtet, jf. eierseksjonsloven § 28.

Boligseksjonene har eksklusiv bruksrett til takterrassene i 6., 7. og 9. etasje slik det fremkommer av vedlegg 1. Seksjonseierne plikter å overholde de begrensninger for bruk av takterrassene som følger av offentligrettslige krav og brannprosjekteringen for bygget. Brannprosjekteringen for takterrassene innebærer at for takterrasser med to rømningsveier er maksimalt antall personer som kan oppholde seg satt til 100, mens for takterrasser med én rømningsvei er maksimalt antall personer som kan oppholde seg satt til 50.

§ 2-3 Heftelser og rettigheter tilknyttet Sameiets eiendom
Allmennheten har rett til ferdsel og opphold på felt T4 (torgareal i eiendommens sydvestre hjørne) gjennom erklæring med dokumentnummer 924904, tinglyst 07.10.2015 i eiendommen.

Elvia AS har rett til å etablere og ha liggende transformatorstasjoner plassert i Sameiet på plan 1, rett øst for innkjøring til garasje. Transformatorstasjonene dekker strømbehovet for Sameiet, Vannkunsten Syd (gnr. 234 bnr. 134), gnr. 234 bnr. 152 (Parkeringseiendommen, ref. punkt 2-4) og energisentral beliggende i gnr. 234 bnr. 151 (Butikkeiendommen, ref. punkt 2-4). Rettigheter og plikter for Elvia AS i tilknytning til transformatorstasjonene (atkomst, bruksrett, vedlikehold og drift mv.), er tinglyst med dokumentnummer 446401, tinglyst 27.04.2022 på eiendommen. Det vil også tinglyses bestemmelser om naboeiendommenes rettigheter og plikter i tilknytning til transformatorstasjonene.

Det kan bli aktuelt å tinglyse bestemmelser om felles rettigheter og plikter mht. bruk og vedlikehold av fellesarealer, felles grøntarealer, veier, ledninger, mv. samt øvrige fellestiltak over sameiets eiendom til fordel for øvrige sameier/eiendommer beliggende i Bispevika/Bjørvika, samt tilsvarende rettigheter og plikter for sameiet på øvrige sameier/eiendommer beliggende i Bispevika/Bjørvika.

Sameiet er eier av kajakk-brygge med tilhørende trapp, beliggende på gnr. 234 bnr. 35 mot Bispekilen, som markert på kartvedlegg inntatt som vedlegg 2 til disse vedtekter. Sameiet er ansvarlig for alt vedlikehold og forsvarlig sikring av arealene. Allmennheten skal ha full tilgang til, og rett til å bruke kajakk-bryggen på lik linje med Sameiet. Forpliktelsene knyttet til kajakk-bryggen vil tinglyses som en heftelse på Sameiets eiendom.

Telia Norge AS har rett til å ha stående nærmere definert kommunikasjonsutstyr på teknisk tak i 9. etasje, i tråd med avtale datert 30. november 2022, så lenge avtalen løper. Når avtalen opphører, bortfaller retten. Telia Norge AS har rett til nødvendig adkomst for inspeksjon, drift og vedlikehold av kommunikasjonsutstyret. Rettigheten kan tinglyses som en heftelse på Sameiets eiendom.

Butikkeiendommen (jf. §2-4 nedenfor) har rett til å ha tørrkjøler og vifte stående på teknisk tak i 9. etasje, og har rett til nødvendig adkomst for inspeksjon, drift og vedlikehold av denne. Rettigheten kan tinglyses som en heftelse på Sameiets eiendom.

§ 2-4 Kjelleretasjene og Kjellersameiet
Deler av kjelleretasjene inneholder diverse fellesarealer, herunder boder for boligene, tekniske rom og kommunikasjonsareal, og inngår i Sameiets eiendom i henhold til seksjoneringstegningene. Øvrig kjellerareal ligger utenfor Sameiets eiendom og er organisert som to separate anleggseiendommer med gnr. 234 bnr. 151 ("**Butikkeeiendommen**") og gnr. 234 bnr. 152 ("**Parkeringseiendommen**"). Butikkeiendommen består av næringslokaler som vil eies av utenforstående tredjepart. Sameiet har ingen eierinteresser i Butikkeiendommen.

Parkeringseiendommen består av bl.a. bil- og sykkelparkeringsplasser, adkomst for varelevering, avfallshåndtering mv., og betjener også enkelte fellesfunksjoner for Sameiet. Parkeringseiendommen skal eies i tingsrettslig sameie ("**Kjellersameiet**") mellom bl.a. Sameiet og eiere av parkeringsplasser i Parkeringseiendommen. Sameiet vil som sameier i Kjellersameiet være representert i Kjellersameiets styre og være forpliktet til å bære en forholdsmessig andel av kostnadene til drift og vedlikehold av Kjellersameiet. Utbygger vil fastsette endelige vedtekter for Kjellersameiet i forbindelse med konstitueringen av Kjellersameiet, og Sameiet plikter å akseptere disse vedtektene som bindende for seg. Sameiets kostnader knyttet til eierskapet i Parkeringseiendommen skal behandles som felleskostnader etter disse vedtekter. Sameiets eierandel i Parkeringseiendommen knytter seg utelukkende til funksjoner som er forbeholdt boligseksjonene i Sameiet, ettersom funksjoner som knytter seg til næringsseksjonene er tilordnet eier av næringsseksjonene som sameier i Parkeringseiendommen. Dette innebærer at Sameiets kostnader knyttet til eierskapet i Parkeringseiendommen skal fordeles som felleskostnader på boligseksjonene i Sameiet. Eier av næringsseksjonene vil faktureres direkte av Kjellersameiet for sin andel av kostnadene.

Butikkeiendommen og Parkeringseiendommen har rett til å etablere skilt på Sameiets fasader, forutsatt at Butikkeiendommen og Parkeringseiendommen besørger nødvendige offentlige tillatelser og besørger og bekoster reparasjon og vedlikehold av skiltene.

§ 2-5 Sambruksarealer

Sameiet og/eller en eller flere av dets seksjoner har bruksrett til nærmere angitte arealer i Butikkeiendommen og Parkeringseiendommen. Disse arealene består av tekniske rom. Arealene benevnes samlet som "**Sambruksareal**". På tilsvarende måte har Butikkeiendommen og Parkeringseiendommen bruksrett til nærmere angitte arealer i Sameiet. Også disse arealer betegnes "Sambruksareal". Sambruksarealene er angitt i Erklæring om sambruksarealer, se vedlegg 3. Erklæringen skal tinglyses på gnr. 234 bnr. 93, Butikkeiendommen og Parkeringseiendommen. Sameierne plikter å medvirke til slik tinglysing.

Sameiets og/eller seksjon(er) i Sameiets rett til bruk av Sambruksarealet i Butikkeiendommen og Parkeringseiendommen omfatter rett og plikt til å forestå all drift, vedlikehold og utskiftning av de tekniske installasjoner som rettighetshaver har plassert i Sambruksarealet. Butikkeiendommens og Parkeringseiendommens bruksrett til Sambruksarealer i Sameiet omfatter rett og plikt for rettighetshaverne til å forestå all drift, vedlikehold og utskiftning av de tekniske installasjoner som rettighetshaver har plassert i disse Sambruksarealer.

Med mindre noe annet avtales mellom partene gjelder de nedenstående prinsippene for forvaltning og fordeling av kostnader for Sambruksareal:

1) Forvaltning av installasjoner i Sambruksareal som kun tjener Kjellersameiet i Parkeringseiendommen, eller enkelte sameiere innenfor Kjellersameiet, skal forestås av Kjellersameiet. Kostnadene til drift, vedlikehold og utskiftning av installasjoner i Sambruksarealer som nevnt i dette punkt 1 fordeles på rettighetshaverne i Kjellersameiet etter prinsippene som gjelder i Kjellersameiets vedtekter. Forvaltning av installasjoner i Sambruksareal som kun tjener Butikkeiendommen skal forestås av Butikkeiendommen, og kostnader til drift, vedlikehold og utskiftning av installasjoner av slike installasjoner skal dekkes av Butikkeiendommen. Forvaltning av installasjoner i Sambruksareal som kun tjener Sameiet, eller flere seksjoner i Sameiet, skal forestås av Sameiet. Kostnader til drift, vedlikehold og utskiftning av slike installasjoner skal dekkes etter bestemmelsene om kostnadsdeling i vedtektenes § 3 nedenfor.

2) Forvaltningen av installasjoner i Sambruksareal som brukes av Sameiet, Parkeringseiendommen og Butikkeiendommen i flerbruk, forestås av den tjenende eiendom/sameie, med mindre rettighetshaverne i dette Sambruksareal blir enige om at en annen eiendom/sameie skal forestå forvaltningen. Kostnadene til drift, vedlikehold og utskiftning av installasjoner i Sambruksarealer som nevnt i dette punkt 3 fordeles forholdsmessig mellom rettighetshaverne, basert på den enkelte rettighetshavers bruk.

3) Forvaltningen av det fysiske rommet som installasjonene i Sambruksarealet befinner seg i forestås av den tjenende eiendom, med mindre rettighetshaverne i dette Sambruksareal blir enige om at en annen eiendom/sameie skal forestå forvaltningen av rommet. Kostnadene til drift, vedlikehold av, og evt. utskiftninger (ekskl. installasjoner) i rommet fordeles forholdsmessig mellom rettighetshaverne, basert på den enkelte rettighetshavers bruk.

§ 3
FELLESUTGIFTER OG -INNTEKTER
Fellesutgifter er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet eller andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. Alle bygningsmessige konstruksjoner, fasader og tak mv. er undergitt sameiets felles ansvar.

Felleskostnadene skal fordeles på seksjonseierne slik det fremgår av disse vedtektene. Felleskostnadene er ikke uttømmende oppregnet, og eventuelle andre felleskostnader vil bli fordelt etter samme prinsipp. Dette innebærer at en kostnad som kan tilbakeføres til en bestemt seksjonstype (næring eller bolig) skal belastes der, mens andre kostnader fordeles på begge seksjonstyper etter fordelingsnøkkel slik som angitt nedenfor. Hvis en kostnad bare eller i det vesentligste betjener en eller noen næringsseksjoner, skal kun eieren av denne/disse seksjonene belastes for kostnaden.

Der hvor det er hensiktsmessig skal næringsseksjonene og boligseksjonene inngå egne driftsavtaler.

(1) **Eierne av næringsseksjonene skal dekke følgende kostnader**

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjener næringsdelen
- Snøbrøyting, snøsmelteanlegget, strøing og grøntvedlikehold for arealer som er knyttet mot næringslokalene.
- Håndtering av avfall tilhørende næringsdelen (dersom hver seksjon ikke har etablert et eget system).
- Drift- og vedlikehold av nød- og ledelys samt brannalarmanlegg som bare eller i det vesentligste betjener næringsdelen.
- Vedlikehold og utskifting av vinduer i næringsdelen, drift av inngangsparti og trapperom som bare eller i det vesentligste gjelder næringsdelen.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene som bare eller i det vesentligste gjelder næringsdelen.
- Kommunale avgifter som gjelder næringsdelen.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder næringsdelen.
- Kostnader med fjernkjøling som kun dekker næringsdelens behov.
- Næringsseksjoner som driver virksomhet som innebærer høyere forsikringspremie for huseierforsikringen enn boligbruk eller andre næringsseksjoner, må betale den forhøyede premien av den aktuelle næringsseksjonen.
- Kostnader til drift og vedlikehold (herunder renhold) samt utskiftninger av fellesarealer som kun tjener to eller flere (evt alle) næringsseksjoner i fellesskap, herunder fellesarealer som næringsseksjonene har vedtektsbestemt enerett til å bruke i henhold til vedtektenes punkt 2-2, 3. avsnitt, betales alene av de aktuelle næringsseksjoner.
- Kostnader til drift og vedlikehold (herunder renhold) samt utskiftninger i Sambruksarealer som kun tjener en eller enkelte av næringsseksjonene, bæres av den/de aktuelle næringsseksjonene.

Hvis kostnaden ikke kan tilbakeføres til en bestemt næringsseksjon, men til alle/flere av næringsseksjonene, skal kostnaden fordeles mellom eierne av disse næringsseksjonene ut fra sameiebrøken til næringsseksjonene.

(2) **Eierne av boligseksjonene skal i fellesskap dekke følgende kostnader**

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Vedlikehold av heiser og elektriske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Snøbrøyting, snøsmelteanlegg, strøing og grøntvedlikehold i gårdsrommet Utvendig vedlikehold av vinduer (isolerglass), ytterdører og balkonger og takterrasse som bare benyttes av boligdelen.
- Håndtering av avfall for boligseksjonene.
- Drift og vedlikehold av nød- og ledelys samt brannalarmanlegg i boligseksjonene.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Drift og vedlikehold av bod arealene som gjelder boligdelen.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealene og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Elektrisk strøm i fellesarealene i boligdelen.
- Drift og vedlikeholdskostnader til porttelefon, låser og portsystem som gjelder boligdelen.
- Kommunale avgifter som gjelder boligdelen.
- Vedlikehold og drift av inngangsparti, trapperom og innvendig gårdsrom som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Eventuell felles utvendig vindusvask av vinduer tilhørende boligseksjonene
- Kostnader til til drift og vedlikehold (herunder renhold) samt utskiftninger av fellesarealer som kun tjener to eller flere (evt alle) boligseksjoner i fellesskap, herunder fellesarealer som boligseksjonene har vedtektsbestemt enerett til å bruke i henhold til vedtektenes punkt 2-2, 3. avsnitt, betales alene av de aktuelle boligseksjoner.

- Kostnader til drift og vedlikehold (herunder renhold) samt utskiftninger av installasjoner i Sambruksarealer som kun tjener boligseksjoner i Sameiet.
- Kostnader forbundet med Sameiets eierandel i Parkeringseiendommen, jf. §2-4 annet avsnitt.

Fordelingen mellom eierne av boligseksjonene skal skje ut fra sameiebrøken til boligseksjonene.

(3) **Følgende kostnadselementer fordeles mellom alle sameierne**

- Byggforsikring.
- Styrehonorar.
- Kostnader til daglig drift og renhold av gatearealer.
- Kostnader til strøm i sameiets fellesarealer som ikke tilordnes bolig- eller næringsseksjonene.
- Kostnader til drift og vedlikehold av felles elektrisk hovedtavle, felles sprinklersentral, grunnvannspumper, felles vann/avløpssystem samt andre fellesanlegg.
- Kostnader til det ytre vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt under punkt (1) og (2), herunder alle tak, fasade og øvrige bygningskonstruksjoner, tekniske anlegg og utstyr. Den utvendige fasade, fellesområdene ute og inngangspartiene skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette.
- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader for sameiet.
- Kostnader til felles drift av felles utearealer.
- Andre kostnader som ikke kan henføres enten til henholdsvis boligdelen eller næringsdelen.

Fordelingen skal skje ut fra sameiebrøken.

(4) **Følgende kostnadselementer fordeles etter faktisk forbruk/nytte**

- Det er etablert egne målere pr. seksjon og følgende fordeles på den enkelte seksjon: forbruk av vann, oppvarming varmt vann og fjernkjøling.

(5) **Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet skal fordeles etter sameiebrøk, men med følgende unntak (jf. esl. § 29, 5. ledd):**

- Inntekter fra arealer som næringsseksjonene i fellesskap har enerett til å bruke i henhold til esl. § 25, 6. ledd, jf. punkt 2-2, 3. avsnitt, tilfaller næringsseksjonene alene
- Inntekter fra arealer som boligseksjonene i fellesskap har enerett til å bruke i henhold til esl. § 25, 6. ledd, jf. punkt 2-2, 3. avsnitt, tilfaller boligseksjonene alene

Kostnadsansvaret for arealer som enten boligseksjonene i fellesskap eller næringsseksjonene i fellesskap skal ha enerett til å bruke i henhold til eierseksjonslovens § 25 6. ledd, omfatter alle tekniske installasjoner og nødvendig vedlikehold /fornyelse av overflater og innredning som hører til de aktuelle arealene. Som eksempel omfatter kostnadsansvaret for heissjakter selve heisen og andre tekniske installasjoner i sjakten, kostnadsansvaret for trappehus omfatter trapper, belysning og andre installasjoner i trappehusene, og kostnadsansvaret for inngangspartier omfatter også inngangsdører, calling-anlegg og andre tekniske anlegg knyttet til inngangspartiet.

For takterrasser som boligseksjonene har enerett til bruk av, gjelder særskilt at drifts, vedlikeholds- og utskiftningsansvaret omfatter alle rør, sluk m.v. for avløp og avrenning fra takterrassen, samt dekke mot underliggende takkonstruksjon. Takkonstruksjonen for øvrig er sameiets ansvar.

I den grad styret beslutter eller offentlige myndigheter pålegger gjennomført vedlikehold eller andre tiltak som i all hovedsak kommer enten boligseksjonene eller næringsseksjonene til gode, evt. kun noen av næringsseksjonene, skal kostnadene knyttet til sådant vedlikehold/tiltak alene bæres av den seksjonstype evt. de næringsseksjoner dette kommer til gode. Som sådanne utgifter omfattes, men ikke begrenset til, ansettelse av vaktmester til en av seksjonstypene, egne ventilasjonsanlegg, renovasjon mv.

De andre seksjonseierne har panterett i hver seksjon for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jfr. eierseksjonsloven § 31. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. For næringsseksjonene etableres i tillegg et ordinært pant i den enkelte næringsseksjon på kr 75.000 pr 100 m2 BRA utover de første 100 m2 til sikkerhet for de øvrige seksjonseiernes krav mot den enkelte seksjonseier på grunn av sameieforholdet.

Seksjonseierne skal forskuddsvis innbetale månedlige a-konto beløp til dekning av sameiets utgifter. A-kontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom

årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Næringsseksjonene plikter å dekke sin andel av fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen direkte når kostnaden oppstår. Styret beslutter nivået på månedlige innbetalinger til sameiet.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i henhold til sin sameiebrøk.

§ 4
SEKSJONSEIERS DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSANSVAR
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.

Seksjonseiernes 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) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring.
i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter i egen bruksenhet. Seksjonseier er ansvarlig for kostnadene for vask av vinduer i egen seksjon. Det er unntak for de vinduene som kun kan vaskes ved rappellering eller lift.

Hvis utvendig solavskjerming blir etablert skal vedlikehold av disse regnes som innvendig vedlikehold for den respektive seksjon.

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

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder også for eventuelt manglende vedlikehold av tidligere seksjonseier.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

Innvendig vedlikehold av bruksenheten (hoveddel og tilleggsdeler) påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Bruksenheten skal til enhver tid holdes forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne.

§5
SAMEIETS DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSANSVAR
Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, 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. punkt 4. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

§6
KAMERAOVERVÅKNING AV INNGANGSPARTI, PARKERINGSPLASS OG PORTTELEFON MED KAMERA
Sameiet kan innenfor regelverket om personopplysninger, installere kameraovervåkning av inngangspartier, bodarealer og kjeller. Likeledes kan porttelefonsystem med kamera benyttes. Kameraovervåkningen skal merkes med skilt og i så liten grad som mulig ta opp områder der offentligheten har tilgang. Kameraopptak med lyd skal ikke brukes. Det skal dokumenteres en interesseavveining som viser at fordelene med slik kameraovervåkning overstiger personvernulempene for alle konkrete steder kamera utplasseres. Det skal utarbeides rutiner for oppbevaring, sletting og håndtering av innsynsbegjæringer samt rutiner for å sikre at opptakene ikke brukes til andre formål enn hva interesseavveiningen vektlegger. Butikkeiendommen og Parkeringseiendommen har på samme måte rett til å etablere kameraovervåkning i sine arealer i kjeller.

§ 7
REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE
Overdragelse og utleie av seksjon må meldes til styret og forretningsfører for registrering.

Dersom en seksjonseier leier ut sin seksjon, skal vedkommende påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler, samt vedtak fattet av årsmøter og styret.

§ 8
STYRET
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 3-5 andre styremedlemmer, samt inntil to varamedlemmer (det siste etter årsmøtets beslutning hvert enkelt år). Næringsseksjonene bør ha minimum én representant og boligseksjonene bør ha minst to representanter i styret. Styreleder velges særskilt. Styremedlemmene velges for to år, og eventuelle varamedlemmer for ett år, med mindre årsmøtet bestemmer noe annet. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrerepresentanter fra boligseksjonene skal håndtere ordensrelaterte spørsmål knyttet til boligseksjonene.

Sameiet skal ha en valgkomité som skal bestå av to til tre personer som velges for ett år av gangen.

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

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet utad.

§ 9
OM STYREMØTER
Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10
ÅRSMØTET
Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det. Det skal alltid oppgis hvilke saker som ønskes behandlet.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle.

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

§ 11
SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE
På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Eventuelt budsjett for inneværende år
- Valg av styremedlemmer
- Valg av revisor
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

Saker utover ovennevnte behandles ikke.

§ 12
MØTELEDELSE OG INNKALLING
Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig eller elektronisk (per e-post) til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tyve dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak fattet på årsmøte, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

Årsmøte skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være seksjonseier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de av gitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

<u>Det kreves minst to tredjedeler flertall av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:</u>

- endring av vedtektene
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning

- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum
- endring av grensen for korttidsutleie, jf. eierseksjonsloven § 24 syvende ledd

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak:

- Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes 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 et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.
- Hvis tiltak som nevnt over 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.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like ut over det som fremgår av disse vedtekter
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen (hoveddel og tilleggsareal)
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av fellesutgifter enn den som er bestemt i § 3
- endring av reseksjoneringsbestemmelsen i § 2
- endring av enerettsbestemmelsene i § 2

Følgende beslutninger krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere:

- vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- tiltak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter
- oppløsning av Sameiet

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 seksjonseierne

§ 13
OM ÅRSMØTET

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver boligseksjon de eier, samlet totalt 267 stemmer. For næringsseksjonene gjelder følgende regel:

- Seksjon 268 har 18 stemmer
- Seksjon 269 har 6 stemmer
- Seksjon 270 har 2 stemmer
- Seksjon 271 har 6 stemmer
- Seksjon 272 har 12 stemmer
- Seksjon 273 har 10 stemmer
- Seksjon 274 har 14 stemmer

Næringsseksjonenes antall stemmer er basert på det totale forholdet mellom den samlede eierbrøken til boligseksjonene og næringsseksjonene (80 % og 20 %), og næringsseksjonenes totale stemmeandel på 68 stemmer er deretter fordelt basert på arealet til den enkelte næringsseksjon.

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

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

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Styremedlemmer, revisor, leier av boligseksjon og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av 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.

§ 14
FORRETNINGSFØRER - REVISJON - REGNSKAP
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

§ 15
MINDRETALLSVERN
Årsmøtet, styret, forretningsfører eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 16
MISLIGHOLD
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal opplyse om at vedvarende vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17
FRAVIKELSE
Medfører seksjonseierens/brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens/brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

§ 18
BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER
Utskifting av vinduer og dører (gjelder ikke innvendig i seksjonen), oppsetting av markiser og annen utvendig solavskjerming, parabolantenner, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., kan bare skje etter en samlet plan for bygningen og etter forutgående godkjenning av styret. Tiltak som påvirker bygningens bærende konstruksjon og tekniske føringer skal ikke forekomme.

Eierne av næringsseksjonene har anledning til å skilte virksomheten i normalt omfang og slik det måtte tillates av bygningsmyndighetene for å profilere bygget. Skilting skal kun skje på fasade utenfor seksjonen i lik stil som øvrig skilting. Skilting på andre deler av næringsdelens eller boligdelens fasade, krever samtykke fra berørte seksjonseiere og styret.

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

§ 19
HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRET
Ingen kan delta i en avstemming om

a) Et søksmål mot seg selv eller ens nærstående
b) Ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet
c) Et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot Sameiets interesser
d) Pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Disse regler gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

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

§ 20
FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller hvis vedtektene strider mot ufravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65, eventuelt senere lovgivning som måtte erstatte denne lov.

§ 21
VELFORENING
Det kan bli etablert et vel, bestående av eiendommer/seksjonseiere som er eller blir etablert i Bispevika/Bjørvika. Seksjonseierne i sameiet har plikt og rett til å være medlem av velet. Velforeningen har til oppgave å ivareta medlemmenes felles interesser.

Velforeningens medlemmer er pliktig å godta vedtekter som utarbeides for velforeningen.

Den enkelte eiendom/seksjonseier er som medlem av velet pliktig å betale årskontingent og en forholdsmessig andel av drifts – og vedlikeholdsutgiftene knyttet til velforeningens oppgaver, som fastsatt av styret i velforeningen. Inntil velforeningen er etablert, fordeles drifts- og vedlikeholdsutgifter som i fremtiden kan forvaltes av velforeningen mellom seksjonseierne etter prinsippene i § 3 over.

Vedtektsbestemmelsen i denne paragraf kan ikke endres uten samtykke fra velforeningen.

§ 22
OVERGANGSBESTEMMELSER
Clemenskvartalet FBK AS, Clemenskvartalet Bolig AS og øvrige utbyggingsselskaper, har vederlagsfri rett til å benytte Sameiets eiendom for å besørge forsvarlig sikring mot pågående byggearbeider på sameiets eiendom og naboeiendommer. Dette vil kunne medføre oppsetting av gjerder m.m. på grunn av sikkerhetsmessige hensyn. Eventuelle skader som følge av anleggsvirksomheten, er rettighetshaver ansvarlig for å utbedre. Vedtektsbestemmelsen i denne § 22 første avsnitt bortfaller når Clemenskvartalet, herunder Butikkeiendommen og Parkeringseiendommen er ferdigstilt, og behovet for sikring således opphører.

Næringsseksjonene i Sameiet skal ha rett til bruk av gassbeholder som skal etableres på naboeiendommen Mariakvartalet (gnr. 234 bnr. 60). Næringsseksjonene har rett til å etablere nødvendige føringer for gass over Sameiets eiendom og frem til næringsseksjonene. Frem til gassbeholderen er etablert på Mariakvartalet skal næringsseksjonene ha rett til å ha stående midlertidige skap for oppbevaring av gassbeholdere i gårdsrommet på Sameiets fellesareal. Skapene skal, så langt det er mulig, etableres i tilknytning til de enkelte næringsseksjonene som har behov for gass. Når gassbeholder på Mariakvartalet er etablert og nødvendige føringer er etablert, bortfaller denne retten, og næringsseksjonene skal besørge og bekoste fjerning av de midlertidige skapene. Vedtektsbestemmelsen i denne § 22 annet avsnitt kan ikke endres uten samtykke fra Næringsseksjonene i Sameiet.

Husordensregler

Regler for boligseksjonene i Clemenskvartalet

1 INNLEDNING

1.1 Husordensreglene gjelder for alle sameiere, herunder husstandsmedlemmer eller andre som benytter sameierens leilighet. Dette inkluderer eventuelle leietakere.

1.2 Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

1.3 Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

1.4 Enhver sameier er ansvarlig for skader som påføres boligsameiet sine eiendeler av beboerne eller besøkende i leilighet.

2 FELLESAREAL

2.1 Det er forbudt å røyke på innvendige og utvendige fellesarealer, garasjen, utenfor hovedinnganger eller private balkonger.

2.2 Utendørs og innendørs fellesareal skal behandles aktsomt.

2.3 Reklame/uønsket post skal kastes i papircontainerne i søppelrommet.

2.4 Lufting av hund på fellesarealer ikke tillatt, da urin og avføring fører til skader på grøntanlegget og er til sjenanse for barn og voksne som bruker arealene.

2.5 I ganger, trapper og lignende skal det ikke hensettes møbler eller noen form for gjenstander. Det er heller ikke tillatt å sette fra seg noen form for avfall. Fellesgangen skal heller ikke benyttes som "garderobe" for klær, skotøy, barnevogner eller leketøy. Dørmatte er tillatt.

2.6 Vask og reparasjoner av biler, motorsykler osv, som medfører oljesøl og annen tilsmussing, er ikke tillatt på sameiets fellesarealer.

2.7 Fellesrom kan ikke bygningsmessig forandres uten særskilt styrebehandling. Større endringer skal fremlegges på sameiermøte.

2.8 Det tas som en selvfølge at beboerne ikke kaster avfall eller annet på eiendommens fellesareal, men heller plukker opp slikt som er henslengt, og ellers medvirker til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.

2.9 Matsøl ol. fra søppelposer ol. som tilgriser fellesarealer og heis må vaskes bort raskt for å hindre ytterligere tilgrising.

3 LEILIGHETER

3.1 Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.

3.2 Annet enn toalettpapir må ikke kastes i toalettet.

3.3 Fettfilter til avtrekksviften på kjøkkenet bør minimum vaskes 2 ganger pr. år.

3.4 Avløp inklusive sluk må rengjøres minimum 2 ganger pr. år.

4 BALKONGER

4.1 Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse eller som kan falle ned. Blomsterkasser og lignende er ikke tillatt.

4.2 Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av balkonger. Tepper må ikke ristes eller tørkes på balkongrekkverk eller fra vinduer.

4.3 Lufting og tørking av tøy bør skje uten at det er til sjenanse for naboer.

4.4 Det er tillatt å grille på balkongene og terrassene med gassgrill og elektrisk grill, så sant dette er i henhold til brannforskriftene. Det er ikke tillatt å bruke kullgrill eller engangsgrill.

4.5 Det er ikke tillatt å endre på balkongenes utseende, foliering av glass eller lignende. Avskjerming for øvrig mot vind og sol kan kun skje etter styrets samtykke og skal være i tråd med avtale styret inngår med markiseleverandør.

4.6 Maling av vegger og tak på balkonger er ikke tillatt.

5 RO OG ORDEN

5.1 Fra kl 2300 til kl 0700 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene, høylytt tale og musikk på balkonger vil forstyrre beboerne. Dette gjelder for øvrig all utendørs aktivitet på sameiets område, herunder også felles uteoppholdsareal.

5.2 Løping, sykling, lek med rullebrett osv. i oppganger skal ikke forekomme. Dette gjelder også trapperom med heiser, bodarealer og garasjen. Det er best om områdene i bakhagen som er beregnet til lek og utfoldelse for barn blir benyttet.

5.3 I tidsrommet kl 2300 til kl 0700 må det ikke spilles musikk med dører eller vinduer åpne.

5.4 Skal man ha (bråkete) selskap er det god skikk å varsle sine naboer i god tid. For bruk av takterrasse til sosiale samlinger er det trolig klokt med et slik varsel så områder ikke «dobbelbookes».

5.5 Beboerne plikter å verne om vegetasjon i felles utearealer.

5.6 Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden kl 0800 og 2100 på hverdager, lørdager kl 0900 til 1600. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager må det utvises særlig hensyn, og de nevnte aktiviteter må aldri foregå over lengre tidsrom.

6 KRAV OM KILDESORTERING

6.1 Sameiet er pålagt av Oslo kommune å drive kildesortering og vi ber derfor alle beboere følge oppfordringene som er gitt i underkapitlene:

6.2 For plastavfall brukes de blå posene og for matavfall benyttes de grønne posene fra Oslo kommune. For restavfall er det tillatt å bruke plastposer fra matbutikken eller lignende.

6.3 Holsholdningsavfall, plastemballasje og matavfalll skal pakkes godt inn i tilhørende avfallsposer og kastes i containerne. Vær nøye med å knyte igjen avfallsposer med dobbelknute slik at vi ikke får unødig forsøpling og lukt fra containerne.

6.4 Papir, papp og kartong **skal** kastes i container for papiravfall. Merk at disse ikke pakkes inn i plastposer og det er ønskelig at esker deles opp for tilpasning til container.

6.5 Glass- og metallemballasje skal kastes i egen container. Farlig avfall skal leveres til nærmeste miljøstasjon, minigjenbruksstasjon eller gjenbruksstasjon. Alt øvrig avfall, herunder møbler, hvitevarer skal av den enkelte beboer enten bringes til nærmeste kommunale gjenbruksstasjon. Mindre gjenstander kan leveres til Sørenga minigjenbruksstasjon.

6.6 Kostnader som følge av brudd på ovennevnte punkt, som kan henvises til enkeltseksjoner, blir fakturert seksjonseier.

7 SKILT OG OPPSLAG

7.1 Navneskilt på postkasser skal være ensartet av den type sameiet har bestemt. Ved utleie eller salg må dette ordnes innen 14 dager. Etter det vil styret besørge bestilling og montering av det på seksjonseiers regning.

7.2 Private oppslag utvendig eller innvendig tillates ikke utenfor oppsatt oppslagstavle ved postkassene.

8 BREDBÅND

8.1 Samtlige leiligheter er knyttet til gårdens felles anlegg for bredbånd, TV. Det er ikke tillatt å koble seg til anlegget annet enn med godkjent utstyr levert av NextGenTel.

8.2 Det er ikke tillat å sette opp private antenner eller satelittmottakere utenfor leilighetene.

9 BOD

9.1 Hver seksjon har bod. Leietakerne må selv besørge renhold og holde boden(e) låst. Lås **skal** benyttes uavhengig om boden(e) er i bruk eller ikke.

9.2 Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene eller for øvrig i eiendommens fellesareal.

9.3 Det er ikke lov å koble seg til det elektriske anlegget i bodene.

10 DYREHOLD

10.1 Det er tillatt å holde dyr i sameiet. Dyret kan forlanges fjernet dersom det er til vesentlig sjenanse for beboerne. Hund skal holdes i bånd innenfor eiendommen. Balkonger skal ikke bruke som luftegård for hunder.

11 GARASJE

11.1 Det er kun tillatt å parkere i garasjeanlegget for de med anvist plass og innenfor oppmerket område. Feilparkerte biler vil bli tauet bort på eiers regning og risiko.

11.2 Garasjen skal kun benyttes til parkering. Det er ikke tillatt til annen aktivitet (lek, vask av biler og lignende).

12 TRYGGHET

12.1 For beboernes egen sikkerhet skal hovedinngangsdørene aldri blokkeres i åpen stilling.

12.2 Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst, også til/fra garasjen. I tillegg er beboerne pliktig til å se til at dører inn og ut av bodarealet til enhver tid er låst.

12.3 Slipp aldri inn personer du ikke kjenner via porttelefonen eller via hovedinngangsdører. Mange tilfeller av innbrudd er kjent i vårt område.

13 MELDEPLIKT

13.1 Beboerne plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler og lignende slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Clemenskvartalet onsdag 07.05.2025 kl. 18:00 - Auditoriet DEG8, Dronning Eufemias gate 8.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kristin Gade

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kristin Gade

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Alina Lapina

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 31
Antall fremlagte fullmakter: 12 (inkl. 7 næringsseksjoner)
Totalt: 43

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten ble godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 var vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak:
Årsregnskapet for 2024 godkjennes

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og var vedlagt innkallingen, og tas til orientering.

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styreleder har en egen avtale som ble inngått ved valget i 2023 og fakturerer sameiet hver måned. Samlet honorar utgjør kr 216 000 + mva i tillegg for perioden.

Det er foreslått kr 270 000 totalt til styremedlemmene for perioden. Honoraret gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak:
Styrehonorar på kr 270 000 godkjennes.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 270 000 ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Merking av leilighetsnummer i hver etasje i alle oppganger

Saken er meldt inn av Kahlid Saeed
Bakgrunn:
Besøkende finner det ikke lett å lokalisere leiligheten de skal besøke når de kommer på den relevante etasjen. Skal de gå til venstre eller høyre? Dette må de finne ut selv ved å ta en runde enten til venstre eller høyre. Ved å sette opp nummere med pil som viser retning til leilighetene vil løse denne utfordringen.

Forslag til vedtak:
Styret sikrer det settes opp leilighetsnummer med pil-retning på et egnet sted i hver etasje i hver oppgang i Clemenskvartalet.

Vedtak:
Ikke vedtatt

Generelt:
Styret tar med seg ideer og forslag som fremkom i årsmøtet i dets videre arbeid.

5.2 Oppsetting av anvisningsskilt til oppgangene til Clementskvartalet i Rostockgata

Sak meldt inn av Kahlid Saeed
Bakgrunn
Bygninger langs Rostockgata fra DEG til Clemenskvartal er generelt dårlig skiltet med gatenummer. Dette gjelder også samtlige oppganger som har inngang fra bygården i Clemenskvartalet. Vel og merke at de tildelte oppgangsnummerne er ikke offisielle og står heller ikke i kartverket. Hver leilighet er identifisert med gate nummer f. Eks. Rostockgata 98, 100 osv.

Hvordan kan besøkende som står på brua i Bispekilen finne inngang Rostockgata 100? Dette er spørsmålet som er tatt opp både med utbygger og styret tidligere men uten resultat.

Forslag til vedtak:
Styret i samarbeid med utbygger sikrer det settes opp anvisningsskilt på egnet sted i Rostockgata som gjøre det lett for besøkende å finne oppgangene som har inngang fra bygården i Clementskvartalet.

Vedtak:

Ikke vedtatt

Generelt:
Styret tar med seg ideer og forslag som fremkom i årsmøtet i dets videre arbeid.

5.3 Representanter for hver oppgang

Sak meldt inn av Kahlid Saeed
Bakgrunn for forslaget:
Clemenskvartalet består av flere oppganger med varierende antall etasjer. Hver oppgang betraktes som egen bygg innen Clemenskvartalet. Når bygget blir eldre, vil behov for vedlikehold øke (drift av heis, calling apparat, generelle vask og vedlikehold i hver etasje, felles arealer som takterrasse osv.).

Det vil være krevende å holde oversikt over behovene for vedlikehold i hver oppgang. Det anbefales at det etableres en ordning der beboere i hver oppgang velger en person (som selv er boende) som er kontaktperson overfor styre for oppgangen.

Forslag til vedtak:
Styret bes å utarbeide forslag til en ordning for utpeking av en representant fra hver oppgang som omfatter men ikke begrenser til:
1. Kommunikasjonsform mellom kontakt person og styret
2. Arbeidsoppgaver til kontaktpersonen
3. Mulige endringer til vedtekter
4. Økonomisk kompensasjon til kontaktpersonen

Forslaget legges til neste ordinær eller ekstraordinær årsmøte til formell godkjenning.

Vedtak:

Ikke vedtatt

5.4 Instruks for valgkomiteen

Det er utarbeidet er forslag til instruks for arbeidet i valgkomiteen av representantene som ble valgt på ordinært årsmøte våren 2024. Instruksen er vedlagt, se side 25.

Forslag til vedtak:
Instruksen for valgkomiteen vedtas med simpelt flertall.

Vedtak:

Instruksen for valgkomiteen ble vedtatt.

Vedtaket er gjort på grunnlag av følgende protokolltilførsel fra diskusjoner på årsmøtet: Valgkomiteen bes generelt å forbedre samt konkretisere ordlyden i enkelte punkter (fra "bør" til "skal" etc.), og utarbeider en revidert instruks til neste årsmøte.

5.5 Endring av vedtektene § 4

Styret foreslår følgende tillegg under § 4 i vedtektene for å spesifisere ansvaret for renholdet av de vinduene som må inngå som en del av fasaden.
§ 4 SEKSJONSEIERS DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSANSVAR
Under 3. punkt:
"Seksjonseier er ansvarlig for kostnadene for vask av vinduer i egen seksjon. Det er unntak for de vinduene som kun kan vaskes ved rappellering eller lift."
Endring av vedtektene krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar foreslått tillegg til vedtekt § 4.

Vedtak:

Vedtatt.

5.6 Endring av vedtektene § 2-1

Styret foreslår endring av siste setning i § 2-1 for å få mer kontroll over leieforholdene i sameiet. Det endres fra dagens tekst:
«Seksjonseiere som driver korttidsutleie skal sende inn oversikt over hvor mange døgn de leier ut og til hvem»
Til ny tekst:
«Seksjonseiere som driver langtids- eller korttidsutleie skal registrere alle leieforhold og leietagere fortløpende og senest ved bruksoverlatelse, dvs den dato fra hvor leietager kan disponere seksjonen. Registrering skal inneholde leieforholdets lengde, leietagers og medbeboeres navn og kontaktinformasjon, og skal meldes til forretningfører via systemet sameiet til enhver tid benytter for å ivareta sin plikt til å føre beboeroversikt. Se forøvrig bestemmelser i paragraf 7.»

Endringer i vedtektene vedtas med 2/3 av de avgitte stemmer.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar foreslått endring av siste setning vedtekt § 2-1.

Vedtak:

Vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Styreleder er på valg, og Cathrine Karlsen stiller til valg for en ny periode på 2 år.
Avtale for ekstern styreleder var vedlagt innkallingen på side 27-30.

Valgkomiteens innstilling var vedlagt innkallingen på side 29-30. Valgkomiteen innstilte på gjenvalg av Cathrine Karlsen som styreleder. Det var ingen andre som meldte seg som kandidat til styrelederververvet.

Vedtak:

Valgt ble: Cathrine Karlsen for 2 år

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlemmene Kristian Birkan og Runar Punktum Nordli-Olsen var på valg, og tok ikke gjenvalg.

Valgkomiteens innstilling var vedlagt innkallingen på side 29-30, der valgkomiteen foreslo å utvide styret med ett styremedlem. Det ble foretatt en avstemning, og forslaget ble ikke vedtatt.

Valgkomiteen hadde innstilt følgende 3 kandidater til styremedlemmer:
Arne Hammer, Gia Hoang Long Nguyen og Ibrahim Jama.

I tillegg meldte Paria Maghsoudi sitt kandidatur.

Det ble foretatt et skriftlig valg, der valgkomiteen også kvalitetssikret opptellingen.

Vedtak:

Valgt ble: Gia Hoang Long Nguyen for 2 år

Valgt ble: Paria Maghsoudi for 2 år

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlemmer blir valgt for ett år av gangen. Øyvind Magerøy og Khalid Saeed var på valg, og Øyvind Magerøy stilte til gjenvalg.

Valgkomiteens innstilling var vedlagt innkallingen på side 29-30. Valgkomiteen hadde innstilt følgende 2 kandidater til varamedlemmer: Helge Ivar Magnussen og Alina Lapina.

Det ble foretatt et skriftlig valg, der valgkomiteen også kvalitetssikret opptellingen.

Vedtak:

Valgt ble: Alina Lapina for 1 år

Valgt ble: Øyvind Magerøy for 1 år

6.4 Valg av valgkomite

Valgkomite blir valgt for ett år av gangen, og Hilde Marie Bager, Richard Borg og Marita Bergtun var på valg.
Alle tre stilte til gjenvalg.

Vedtak:

Valgt ble: Hilde Marie Bager, Richard Borg og Marita Bergtun for ett år.

Etter valget på ordinært årsmøte 2025, består styret av følgende tillitsvalgte:

Styreleder, Cathrine Karlsen (2025-2027)
Styremedlem, Gia Hoang Long Nguyen (2025-2027)
Styremedlem, Paria Maghsoudi (2025-2027)
Styremedlem, Ole Petter Nyhaug (2024-2026)
Styremedlem, Morten Rolf Johansen (2024-2026)

Varamedlem, Alina Lapina (2025-2026)
Varamedlem, Øyvind Magerøy (2025-2026)

Valgkomite for 1 år består av følgende representanter:
Hilde Marie Bager, Richard Borg og Marita Bergtun

Protokoll for Eierseksjonssameiet Clemenskvartalet

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kristin Gade (sign.)	08.05.2025
Protokollvitne	Alina Lapina (sign.)	08.05.2025

MAD OSLO AS
Postboks 4814 Nydalen
0484 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 28.02.2023
Jonny Klokk	201907503 - 134 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Kristin Agnethe Malvik	

Adresse:	ROSTOCKGATA 70-134 - CLEMENSKVARTALET	Eiendom:	234/93/0/0
Tiltakshaver:	CLEMENSKVARTALET BOLIG AS	Søker:	MAD OSLO AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Brukstillatelse nr. 1- Rostockgata 70-134 - Clemenskvartalet

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for etablering av bykvartal som vi mottok 09.02.2023. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for MBT1 (Byggetrinn Nord), som vist på oversiktstegninger.

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår:

- *Beplantning i løpet av mai*
- *Midlertidig rekkverk i trapp 12 byttes i uke 10*
- *Avkast ventilasjon er midlertidig. Ferdigstilles ved senere midlertidig brukstillatelse for annen del av tiltaket.*

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:

- Opparbeidede tilstøtende gater og byrom i henhold til reguleringsbestemmelsenes § 13.3
- utearealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse kan gis
- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
    - Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.

Ferdigstillelse

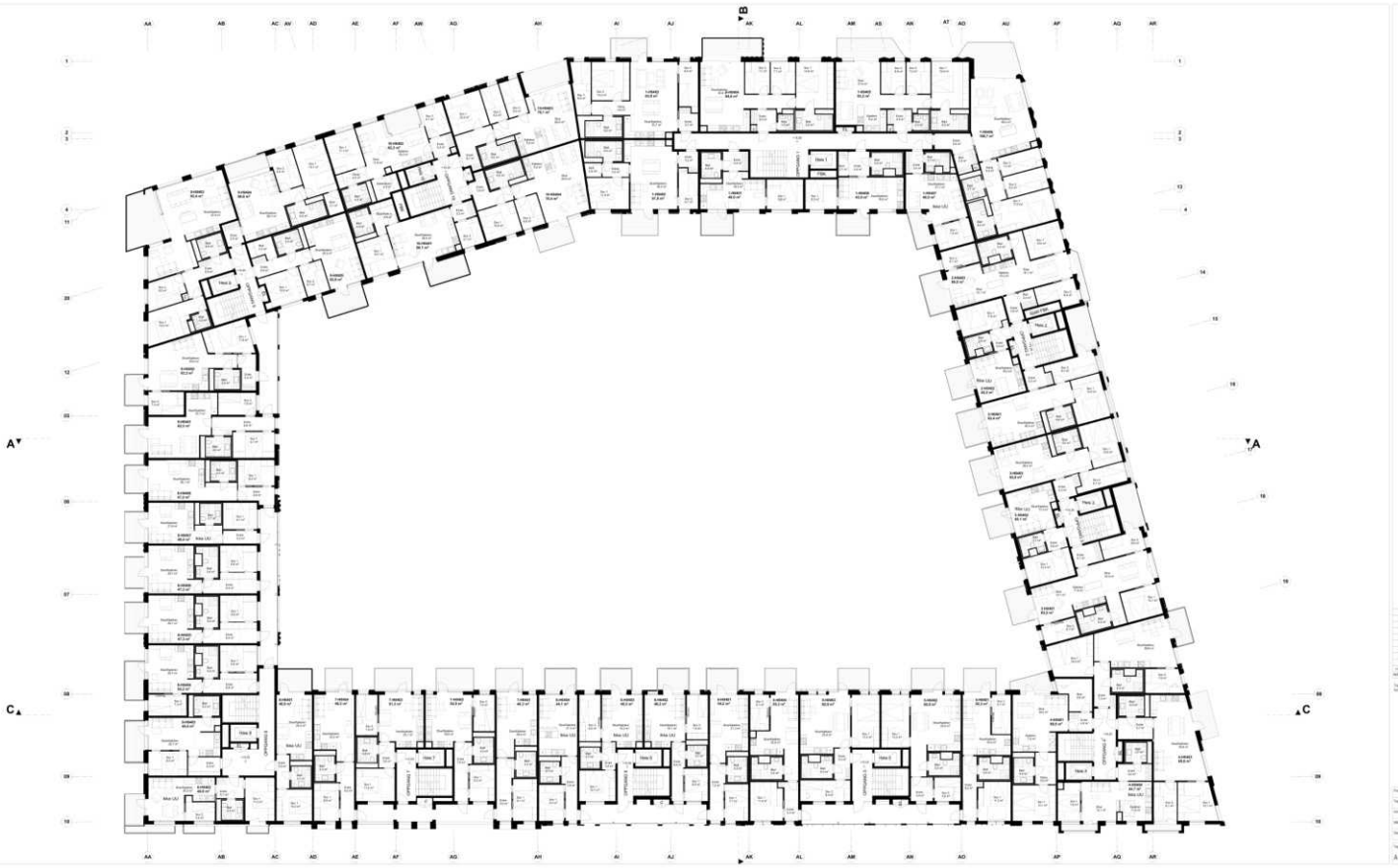
Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har søkt om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

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.


AA
AB
AC
AD
AE
AF
AG
AH
AI
AJ
AK
AL
AM
AN
AO
AP
AQ
AR
A
B
C

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 234 Bnr.: 93 Fnr.: Snr.: 74

Adresse(r):

Gateadresse:	Rostockgata 70
Gatenr:	21506
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0194 OSLO
Bydel:	1 GAMLE OSLO

Registreringsenhet:

Statens Kartverk — Oppdatert per:15.02.2026 kl. 10.55

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2023/317550-1/200 24.03.2023 21:00	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 8 300 000 Omsetningstype: Fritt salg BERGERSEN CAMILLA EMILIE F.NR: 100894 38484 IDEELL: 1/2 SKJØLD CHRISTIAN CHARTCAI F.NR: 080891 35991 IDEELL: 1/2

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

2022/446401-1/200 27.04.2022 21:00	BESTEMMELSE OM NETTSTASJON Rettighetshaver: ELVIA AS ORG.NR: 980 489 698 Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93
2023/242334-1/200 06.03.2023 21:00	BESTEMMELSE OM TRAFOSTASJON/-KIOSK RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 134 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 151 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 152 Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2023/1301194-1/200 21.11.2023 09:24	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 6 900 000 Panthaver: STOREBRAND BANK ASA ORG.NR: 953 299 216 Panthaver: STOREBRAND BOLIGKREDITT AS ORG.NR: 990 645 515 Panthaver: STOREBRAND LIVSFORSIKRING AS ORG.NR: 958 995 369 ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

2015/924904-1/200 07.10.2015	BEST. OM ADKOMSTRETT Allmenheten har rett til ferdsel og opphold på felt T4 Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra kommunen Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93
2023/193553-2/200 21.02.2023 21:00	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 151 Adkomstrett til fots GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE ORG.NR: 958 935 420 Overført fra: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93
2023/193553-4/200 21.02.2023 21:00	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 151 Gjelder teknisk rom GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE ORG.NR: 958 935 420

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93

2023/193553-5/200 21.02.2023 21:00
BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 151
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 152
Gjelder teknisk rom
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93

2023/193553-6/200 21.02.2023 21:00
BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 134
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 151
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 152
Gjelder trafostasjon
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93

2023/193553-9/200 21.02.2023 21:00
BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
Bestemmelse om vedlikehold
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

	KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE ORG.NR: 958 935 420 Overført fra: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93
2023/193553-13/200 21.02.2023 21:00	BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 151 Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler Bestemmelse om grøfter/kummer Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE ORG.NR: 958 935 420 Overført fra: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93
2023/242302-1/200 06.03.2023 21:00	ERKLÆRING/AVTALE RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 151 Bestemmelse om tørrkjøler Bestemmelse om adkomstrett for vedlikehold av tørrkjøler GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2023/262893-2/200 10.03.2023 21:00	BESTEMMELSE OM BÅTPLASS/BRYGGEPLASS Bestemmelse om vedlikehold GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

2023/205362-1/200 24.02.2023 21:00	SEKSJONERING
	Opprettet seksjoner: SNR: 74 Formål: Bolig Tilleggsdel: Bygning Sameiebrøk: 63/20158
2023/795458-1/200 25.07.2023 21:00	RESEKSJONERING
	SNR: 74 Formål: Bolig Tilleggsdel: Bygning Sameiebrøk: 63/20158 VEDERLAG: NOK 0 Omsetningstype: Uoppgitt Endring av fellesareal Endring av tilleggsdel

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

2023/242417-1/200 06.03.2023 21:00	ERKLÆRING/AVTALE
	Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 1 Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 2 Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 3 Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 4 Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 5 Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 6

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 7
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 8
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 9
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 10
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 11
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 12
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 13
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 14
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 15
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 16
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 17
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 18
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 19
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 20
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 21

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 22
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 23
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 24
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 25
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 26
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 27
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 28
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 29
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 30
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 31
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 32
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 33
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 34
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 35
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 36

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 37
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 38
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 39
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 40
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 41
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 42
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 43
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 44
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 45
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 46
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 47
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 48
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 49
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 50
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 51

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 52
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 53
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 54
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 55
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 56
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 57
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 58
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 59
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 60
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 61
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 62
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 63
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 64
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 65
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 66

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 67
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 68
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 69
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 70
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 71
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 72
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 73
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 74
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 75
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 76
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 77
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 78
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 79
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 80
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 81

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 82
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 83
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 84
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 85
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 86
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 87
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 88
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 89
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 90
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 91
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 92
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 93
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 94
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 95
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 96

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 97
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 98
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 99
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 100
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 101
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 102
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 103
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 104
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 105
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 106
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 107
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 108
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 109
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 110
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 111

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 112
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 113
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 114
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 115
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 116
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 117
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 118
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 119
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 120
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 121
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 122
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 123
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 124
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 125
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 126

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 127
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 128
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 129
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 130
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 131
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 132
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 133
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 134
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 135
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 136
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 137
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 138
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 139
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 140
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 141

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 142
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 143
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 144
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 145
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 146
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 147
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 148
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 149
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 150
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 151
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 152
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 153
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 154
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 155
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 156

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 157
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 158
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 159
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 160
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 161
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 162
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 163
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 164
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 165
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 166
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 167
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 168
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 169
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 170
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 171

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 172
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 173
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 174
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 175
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 176
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 177
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 178
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 179
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 180
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 181
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 182
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 183
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 184
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 185
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 186

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 187
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 188
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 189
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 190
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 191
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 192
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 193
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 194
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 195
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 196
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 197
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 198
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 199
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 200
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 201

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 202
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 203
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 204
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 205
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 206
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 207
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 208
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 209
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 210
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 211
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 212
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 213
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 214
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 215
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 216

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 217
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 218
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 219
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 220
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 221
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 222
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 223
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 224
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 225
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 226
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 227
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 228
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 229
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 230
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 231

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 232
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 233
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 234
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 235
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 236
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 237
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 238
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 239
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 240
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 241
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 242
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 243
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 244
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 245
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 246

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 247
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 248
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 249
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 250
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 251
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 252
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 253
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 254
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 255
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 256
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 257
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 258
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 259
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 260
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 261

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 262
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 263
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 264
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 265
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 266
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 267
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 268
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 269
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 270
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 271
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 272
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 273
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 274
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 151
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 152
Bestemmelse om sambruksarealer
Bestemmelse om adkomstrett

		GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2023/242490-1/200	06.03.2023 21:00	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 152 Bestemmelse om vedlikehold Gjelder også fremtidige fradelte parseller fra gnr. 234 bnr 134, 60 og 119 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Melding til tinglysing

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 21.02.2023

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613710657
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
918274804	CLEMENSKVARTALET FBK AS		Postboks 1164 Sentrum, 0107 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	234	93

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	234	93	0	1	40 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	2	67 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	3	84 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	4	84 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	5	83 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	6	106 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	7	40 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	8	43 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	9	40 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	10	68 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	11	84 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	12	84 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	13	83 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	14	106 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	15	40 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	16	43 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	17	40 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	18	68 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	19	84 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 205362 Tinglyst: 24.02.2023
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/205362/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-23 13:40
Side 1 av 32

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	234	93	0	20	84 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	21	83 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	22	106 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	23	40 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	24	43 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	25	40 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	26	68 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	27	84 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	28	84 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	29	83 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	30	106 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	31	40 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	32	43 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	33	40 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	34	84 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	35	83 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	36	106 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	37	40 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	38	43 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	39	48 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	40	84 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	41	83 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	42	106 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	43	40 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	44	43 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	45	104 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	46	116 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	47	106 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	48	84 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	49	80 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	50	49 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	51	81 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	52	40 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2023/205362/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-23 13:40

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	234	93	0	53	63 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	54	81 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	55	40 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	56	63 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	57	81 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	58	40 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	59	63 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	60	81 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	61	40 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	62	63 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	63	81 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	64	40 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	65	63 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	66	81 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	67	40 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	68	63 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	69	49 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	70	83 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	71	63 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	72	40 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	73	84 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	74	63 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	75	40 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	76	84 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	77	63 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	78	40 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	79	84 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	80	63 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	81	40 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	82	84 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	83	91 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	84	91 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	85	68 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2023/205362/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-23 13:40

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	234	93	0	86	66 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	87	68 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	88	69 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	89	68 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	90	69 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	91	44 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	92	67 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	93	68 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	94	69 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	95	44 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	96	67 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	97	68 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	98	69 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	99	44 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	100	67 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	101	69 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	102	44 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	103	62 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	104	69 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	105	44 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	106	66 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	107	54 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	108	62 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	109	62 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	110	55 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	111	55 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	112	62 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	113	62 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	114	55 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	115	55 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	116	62 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	117	62 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	118	55 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2023/205362/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-23 13:40

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	234	93	0	119	55 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	120	62 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	121	62 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	122	46 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	123	55 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	124	62 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	125	62 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	126	55 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	127	55 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	128	62 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	129	62 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	130	55 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	131	117 / 20158	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	234	93	0	132	108 / 20158	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	234	93	0	133	44 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	134	48 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	135	48 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	136	44 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	137	44 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	138	48 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	139	48 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	140	44 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	141	44 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	142	48 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	143	48 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	144	44 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	145	46 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	146	53 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	147	51 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	148	46 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	149	46 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	150	53 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	151	51 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2023/205362/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-23 13:40

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	234	93	0	152	46 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	153	46 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	154	53 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	155	51 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	156	46 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	157	48 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	158	43 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	159	51 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	160	46 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	161	46 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	162	53 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	163	51 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	164	46 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	165	46 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	166	53 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	167	51 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	168	46 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	169	47 / 20158	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	234	93	0	170	47 / 20158	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	234	93	0	171	47 / 20158	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	234	93	0	172	40 / 20158	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	234	93	0	173	47 / 20158	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	234	93	0	174	47 / 20158	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	234	93	0	175	40 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	176	49 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	177	44 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	178	55 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	179	47 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	180	47 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	181	40 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	182	47 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	183	41 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	184	49 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2023/205362/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-23 13:40

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	234	93	0	185	44 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	186	55 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	187	47 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	188	47 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	189	40 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	190	47 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	191	41 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	192	49 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	193	44 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	194	55 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	195	47 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	196	47 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	197	40 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	198	47 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	199	41 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	200	49 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	201	44 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	202	55 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	203	47 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	204	47 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	205	40 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	206	41 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	207	49 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	208	44 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	209	55 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	210	47 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	211	47 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	212	47 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	213	41 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	214	49 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	215	44 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	216	55 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	217	47 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2023/205362/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-23 13:40

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	234	93	0	218	103 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	219	84 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	220	77 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	221	64 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	222	62 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	223	63 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	224	84 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	225	77 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	226	64 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	227	62 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	228	63 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	229	93 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	230	68 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	231	64 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	232	62 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	233	63 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	234	93 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	235	68 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	236	64 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	237	93 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	238	68 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	239	64 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	240	93 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	241	68 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	242	64 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	243	93 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	244	68 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	245	64 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	246	52 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	247	66 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	248	42 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	249	46 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	250	60 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2023/205362/200

Attesteringstidspunkt 2026-02-23 13:40

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	234	93	0	251	66 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	252	75 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	253	70 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	254	60 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	255	66 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	256	75 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	257	70 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	258	60 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	259	66 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	260	75 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	261	70 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	262	59 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	263	65 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	264	59 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	265	65 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	266	59 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	267	65 / 20158	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	268	1091 / 20158	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	234	93	0	269	359 / 20158	Næringsseksjon	Nei	Ja
0301	234	93	0	270	90 / 20158	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	234	93	0	271	367 / 20158	Næringsseksjon	Ja	Ja
0301	234	93	0	272	705 / 20158	Næringsseksjon	Ja	Ja
0301	234	93	0	273	622 / 20158	Næringsseksjon	Ja	Nei
0301	234	93	0	274	803 / 20158	Næringsseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2023/205362/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-23 13:40

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 21.02.2023 Kjetil Enger

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson 48058192 KJETIL ENGER
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Advokatfirmaet Schjødt AS v/advokat Silje Sund	996918122	silje.sund@schjodt.com	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Postboks 2444 Solli	0201	Oslo	48181493

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	234	93	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
918274804	Clemenskvartalet FBK AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer | **Seksjonens formål** B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger), N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring | **Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | **Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning, G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning), BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1				13				25				37				49			
2				14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:		SE VEDLEGG		Nevner =		SE VEDLEGG													

Dato 31.08.2022 | Innsenderens underskrift Silje Sund | Silje Sund Advokat

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift	
30.05.2022	Silje Sund	Silje Sund Advokat

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 29/8-22		LARS HOLM
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 29/8-22		BIRGER KRONBORG
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	234	93	

Dato	Underskrift	Stempel
16/12-22		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift
31.08.2022	Silje Sund Advokat

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:						Nevner =													

Dato	Innsenderens underskrift
31.08.2022	Silje Sund Silje Sund Advokat

Prosjekt: Clementskvartalet			
Seksjonsnummer	**Formål**	**Brøk (teller)**	**Tilleggsareal**
01	B	40	B
02	B	67	B
03	B	84	B
04	B	84	B
05	B	83	B
06	B	106	B
07	B	40	B
08	B	43	B
09	B	40	B
10	B	68	B
11	B	84	B
12	B	84	B
13	B	83	B
14	B	106	B
15	B	40	B
16	B	43	B
17	B	40	B
18	B	68	B
19	B	84	B
20	B	84	B
21	B	83	B
22	B	106	B
23	B	40	B
24	B	43	B
25	B	40	B
26	B	68	B
27	B	84	B
28	B	84	B
29	B	83	B
30	B	106	B
31	B	40	B
32	B	43	B
33	B	40	B
34	B	84	B
35	B	83	B
36	B	106	B
37	B	40	B
38	B	43	B
39	B	48	B
40	B	84	B
41	B	83	B
42	B	106	B
43	B	40	B
44	B	43	B

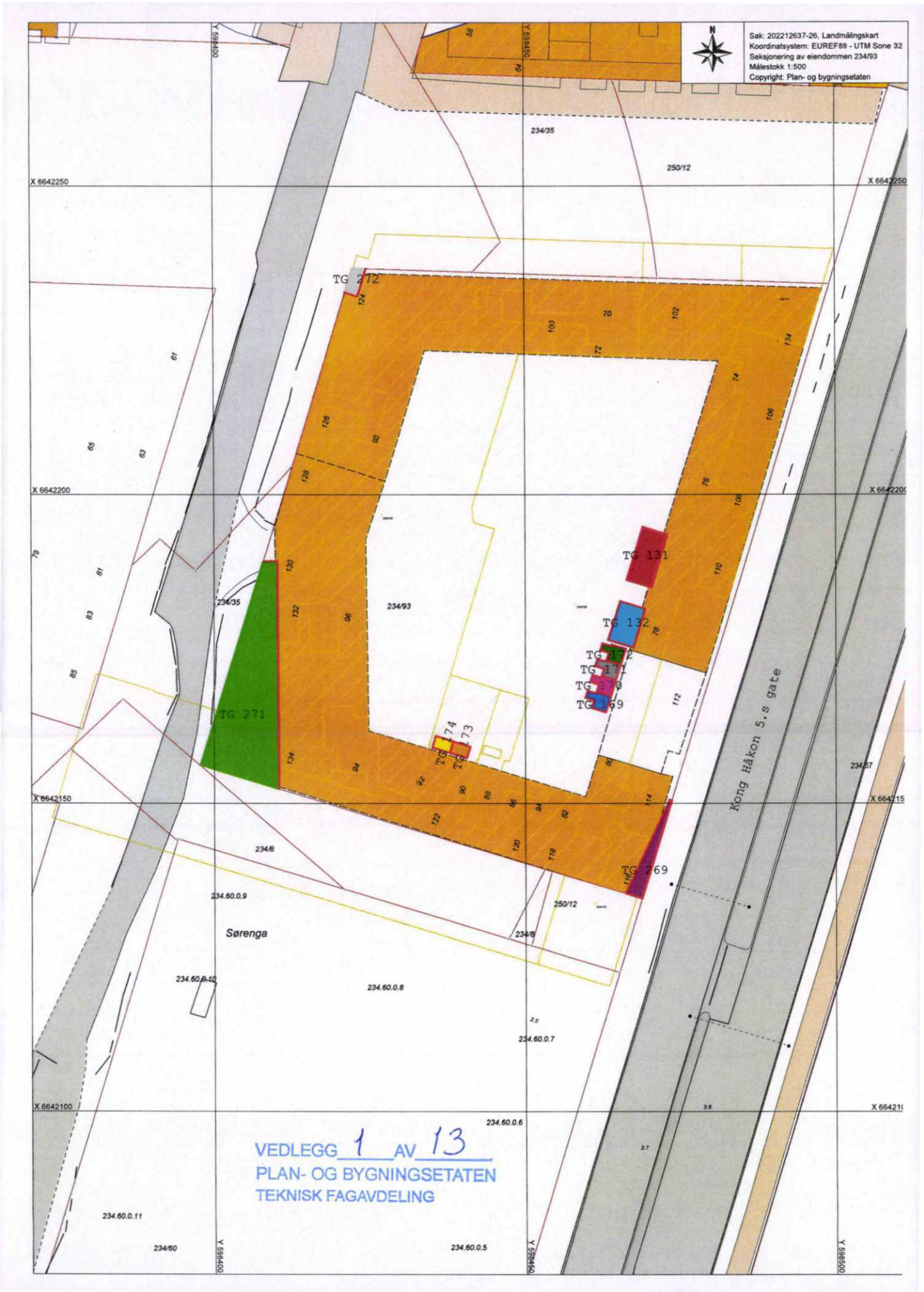
45	B	104	B
46	B	116	B
47	B	106	B
48	B	84	B
49	B	80	B
50	B	49	B
51	B	81	B
52	B	40	B
53	B	63	B
54	B	81	B
55	B	40	B
56	B	63	B
57	B	81	B
58	B	40	B
59	B	63	B
60	B	81	B
61	B	40	B
62	B	63	B
63	B	81	B
64	B	40	B
65	B	63	B
66	B	81	B
67	B	40	B
68	B	63	B
69	B	49	B
70	B	83	B
71	B	63	B
72	B	40	B
73	B	84	B
74	B	63	B
75	B	40	B
76	B	84	B
77	B	63	B
78	B	40	B
79	B	84	B
80	B	63	B
81	B	40	B
82	B	84	B
83	B	91	B
84	B	91	B
85	B	68	B
86	B	66	B
87	B	68	B
88	B	69	B
89	B	68	B
90	B	69	B
91	B	44	B
92	B	67	B

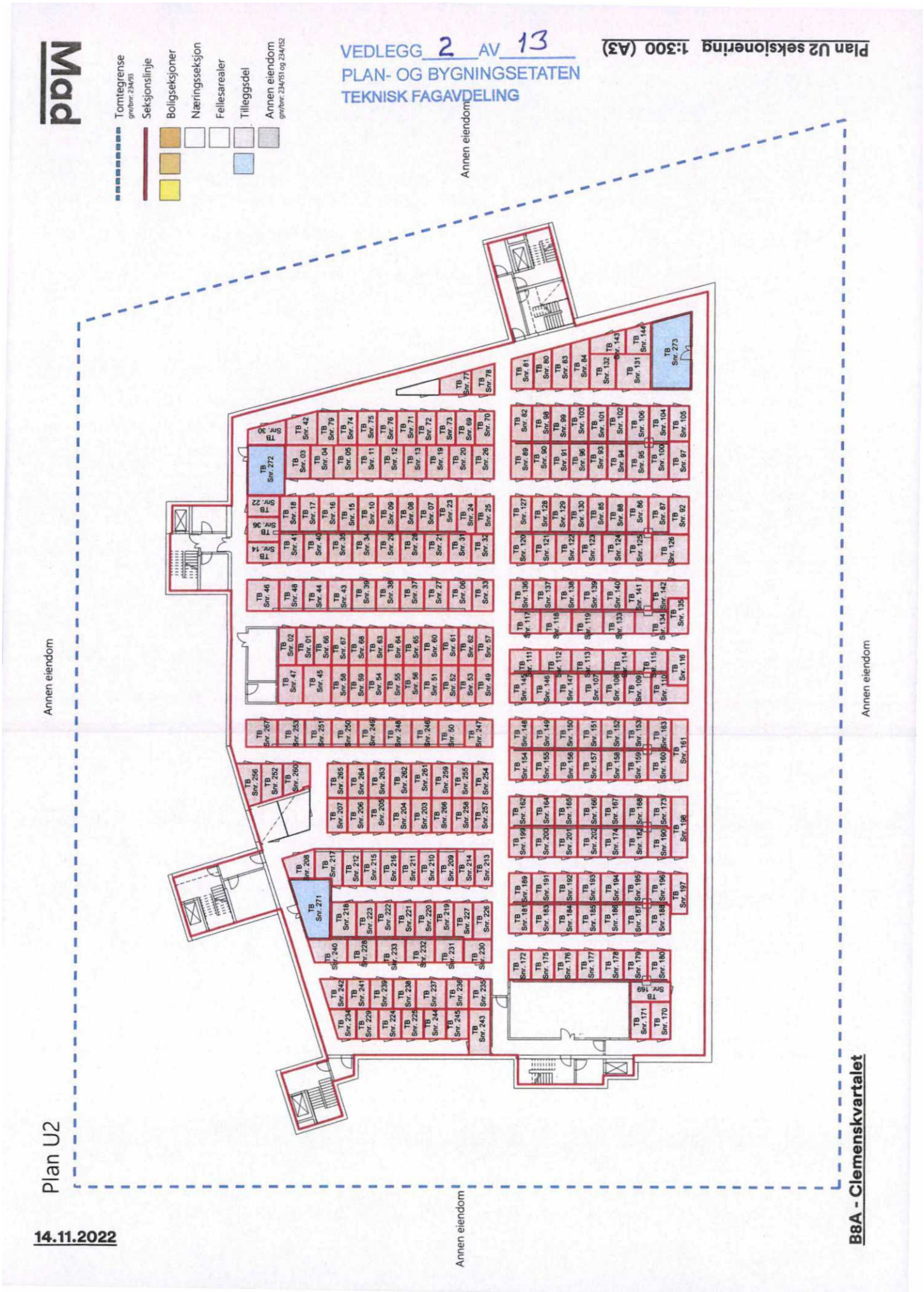
93	B	68	B
94	B	69	B
95	B	44	B
96	B	67	B
97	B	68	B
98	B	69	B
99	B	44	B
100	B	67	B
101	B	69	B
102	B	44	B
103	B	62	B
104	B	69	B
105	B	44	B
106	B	66	B
107	B	54	B
108	B	62	B
109	B	62	B
110	B	55	B
111	B	55	B
112	B	62	B
113	B	62	B
114	B	55	B
115	B	55	B
116	B	62	B
117	B	62	B
118	B	55	B
119	B	55	B
120	B	62	B
121	B	62	B
122	B	46	B
123	B	55	B
124	B	62	B
125	B	62	B
126	B	55	B
127	B	55	B
128	B	62	B
129	B	62	B
130	B	55	B
131	B	117	BG
132	B	108	BG
133	B	44	B
134	B	48	B
135	B	48	B
136	B	44	B
137	B	44	B
138	B	48	B
139	B	48	B
140	B	44	B

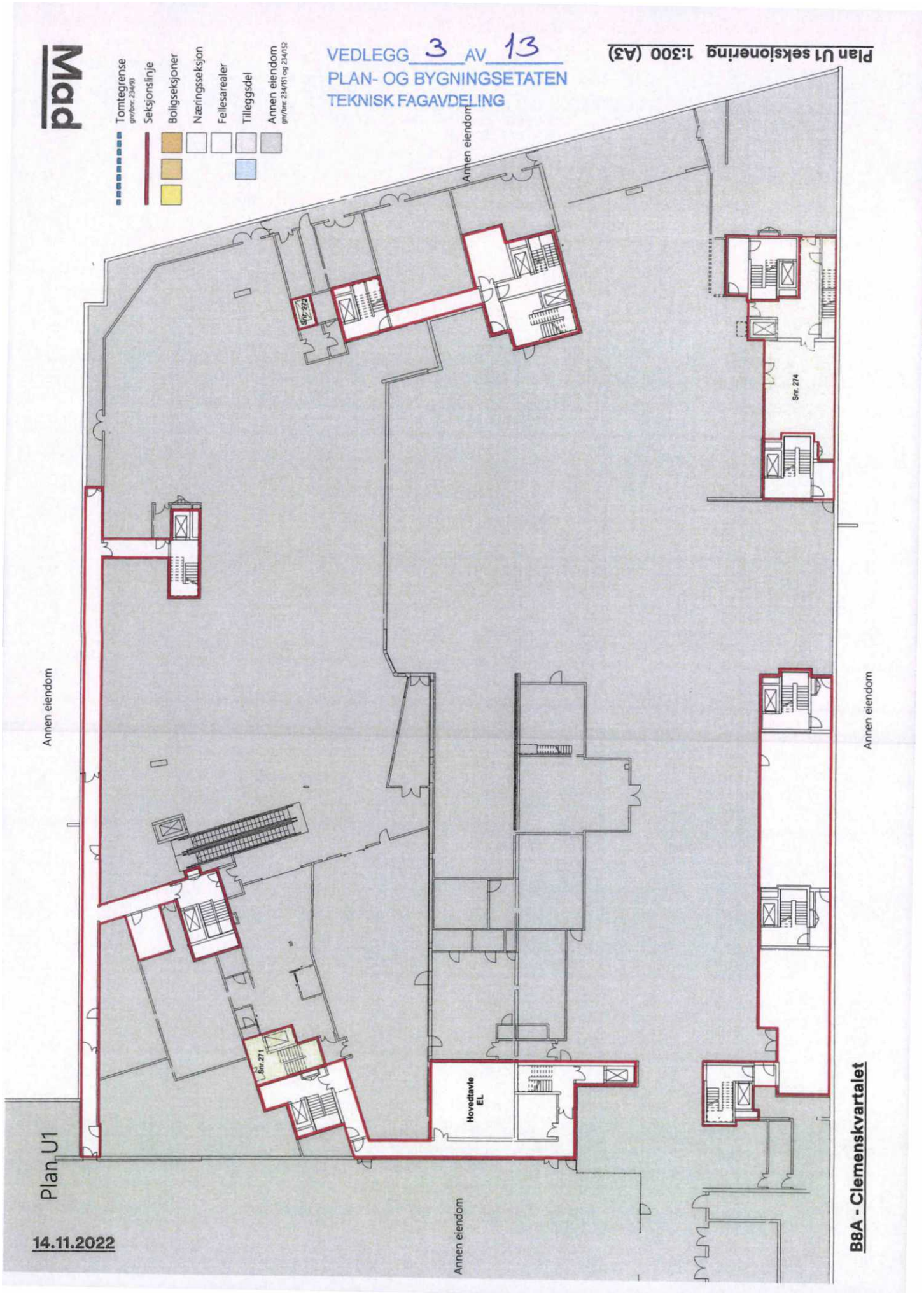
141	B	44	B
142	B	48	B
143	B	48	B
144	B	44	B
145	B	46	B
146	B	53	B
147	B	51	B
148	B	46	B
149	B	46	B
150	B	53	B
151	B	51	B
152	B	46	B
153	B	46	B
154	B	53	B
155	B	51	B
156	B	46	B
157	B	48	B
158	B	43	B
159	B	51	B
160	B	46	B
161	B	46	B
162	B	53	B
163	B	51	B
164	B	46	B
165	B	46	B
166	B	53	B
167	B	51	B
168	B	46	B
169	B	47	BG
170	B	47	BG
171	B	47	BG
172	B	40	BG
173	B	47	BG
174	B	47	BG
175	B	40	B
176	B	49	B
177	B	44	B
178	B	55	B
179	B	47	B
180	B	47	B
181	B	40	B
182	B	47	B
183	B	41	B
184	B	49	B
185	B	44	B
186	B	55	B
187	B	47	B
188	B	47	B

189	B	40	B
190	B	47	B
191	B	41	B
192	B	49	B
193	B	44	B
194	B	55	B
195	B	47	B
196	B	47	B
197	B	40	B
198	B	47	B
199	B	41	B
200	B	49	B
201	B	44	B
202	B	55	B
203	B	47	B
204	B	47	B
205	B	40	B
206	B	41	B
207	B	49	B
208	B	44	B
209	B	55	B
210	B	47	B
211	B	47	B
212	B	47	B
213	B	41	B
214	B	49	B
215	B	44	B
216	B	55	B
217	B	47	B
218	B	103	B
219	B	84	B
220	B	77	B
221	B	64	B
222	B	62	B
223	B	63	B
224	B	84	B
225	B	77	B
226	B	64	B
227	B	62	B
228	B	63	B
229	B	93	B
230	B	68	B
231	B	64	B
232	B	62	B
233	B	63	B
234	B	93	B
235	B	68	B
236	B	64	B

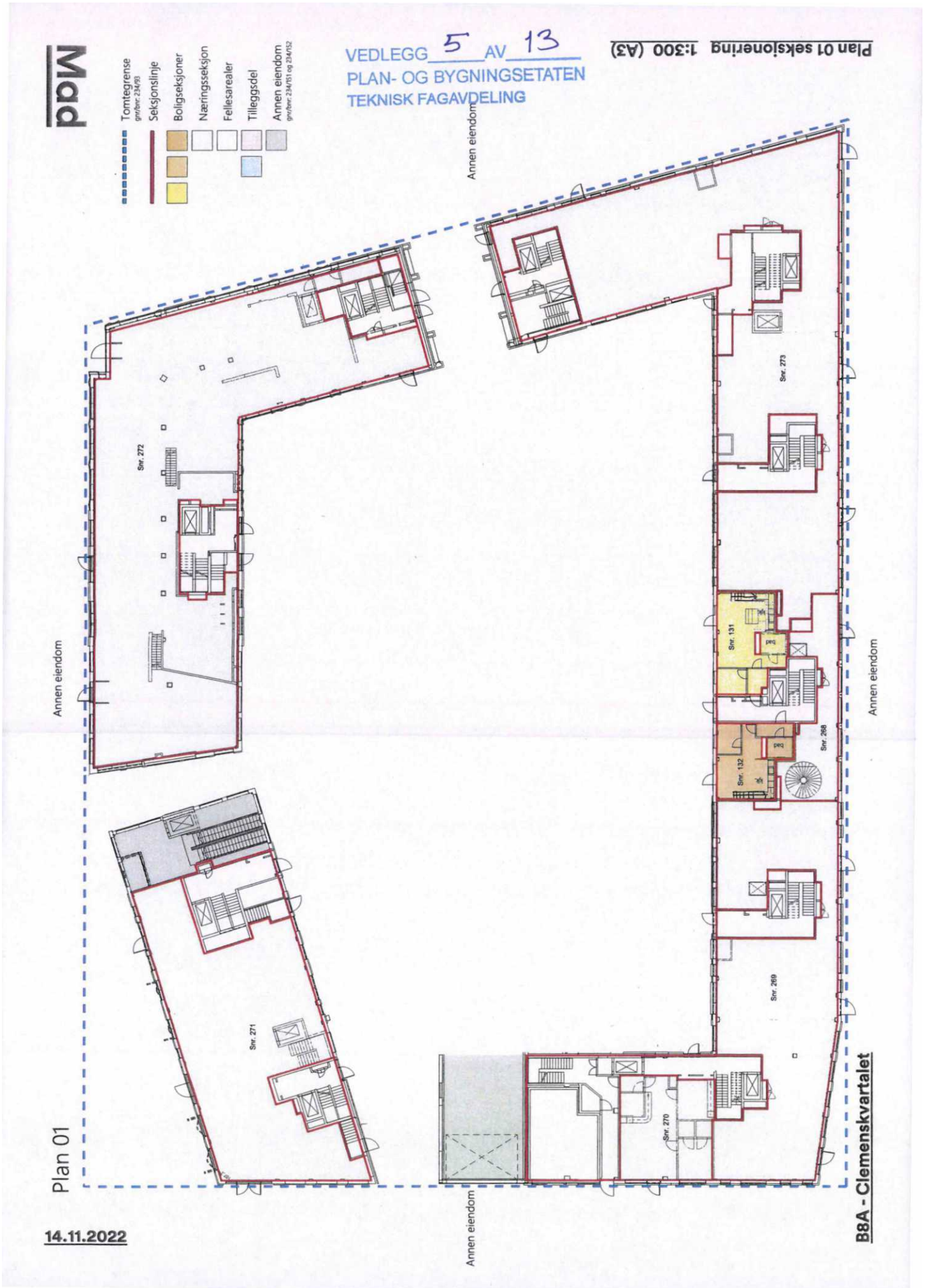
237	B	93	B
238	B	68	B
239	B	64	B
240	B	93	B
241	B	68	B
242	B	64	B
243	B	93	B
244	B	68	B
245	B	64	B
246	B	52	B
247	B	66	B
248	B	42	B
249	B	46	B
250	B	60	B
251	B	66	B
252	B	75	B
253	B	70	B
254	B	60	B
255	B	66	B
256	B	75	B
257	B	70	B
258	B	60	B
259	B	66	B
260	B	75	B
261	B	70	B
262	B	59	B
263	B	65	B
264	B	59	B
265	B	65	B
266	B	59	B
267	B	65	B
268	N	1091	
269	N	359	G
270	N	90	
271	N	367	BG
272	N	705	BG
273	N	622	B
274	N	803	B
	Sum tellere:	**20158**	
	Nevner:	**20158**	

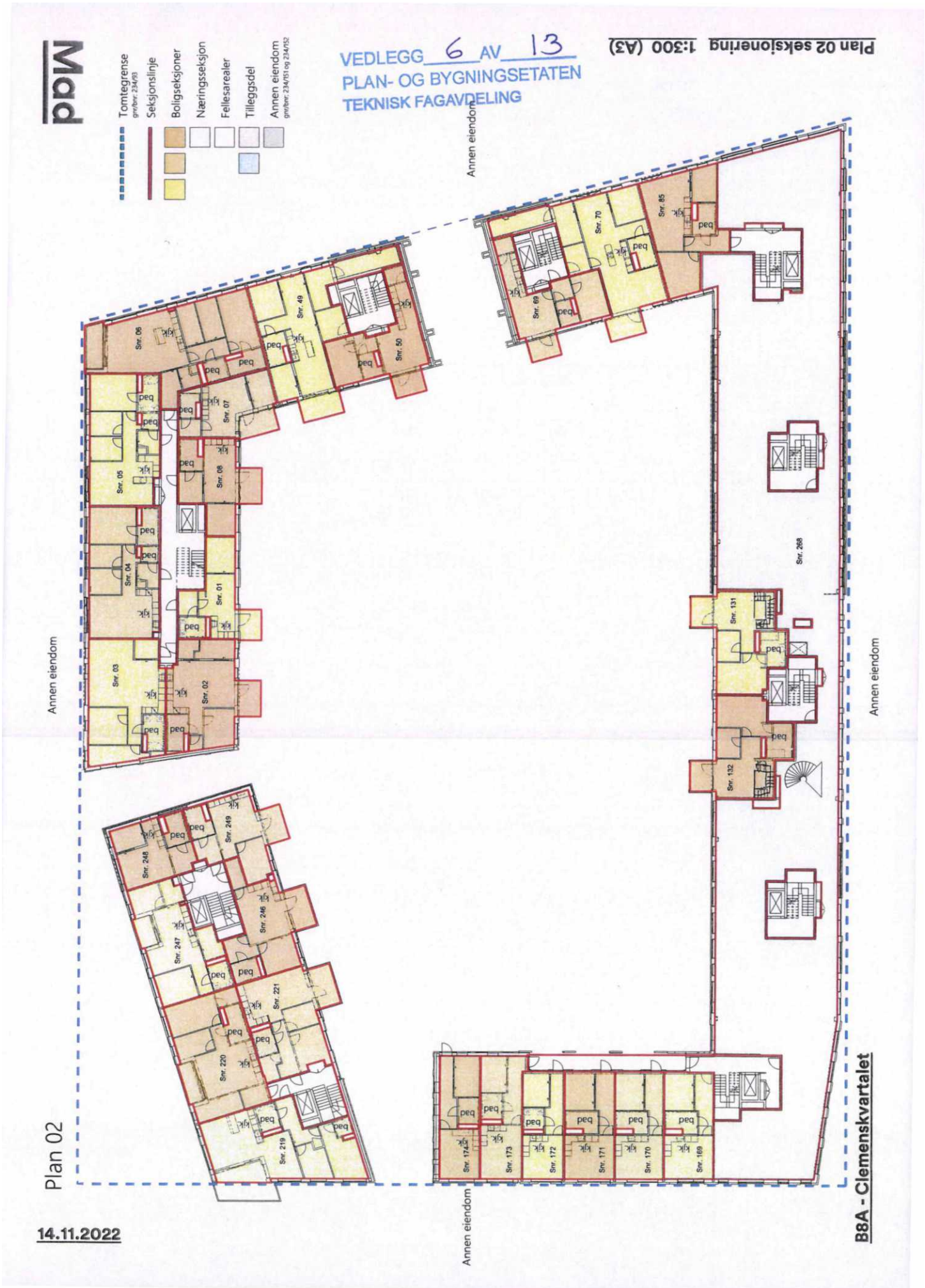

Sak: 202212637-26, Landmålingskart
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Seksjonering av eiendommen 234/93
Målestokk 1:500
Copyright: Plan- og bygningsetaten
TG 272
TG 271
TG 131
TG 132
TG 269
234/93
234/35
250/12
234/8
234.60.0.9
234.60.0.8
234.60.0.7
234.60.0.6
234.60.0.11
234/50
234.60.0.5
Sørenga
Kong Håkon 5.s gate
X 6642250
X 6642200
X 6642150
X 6642100
Y 6984000
Y 6984050
VEDLEGG 1 AV 13
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

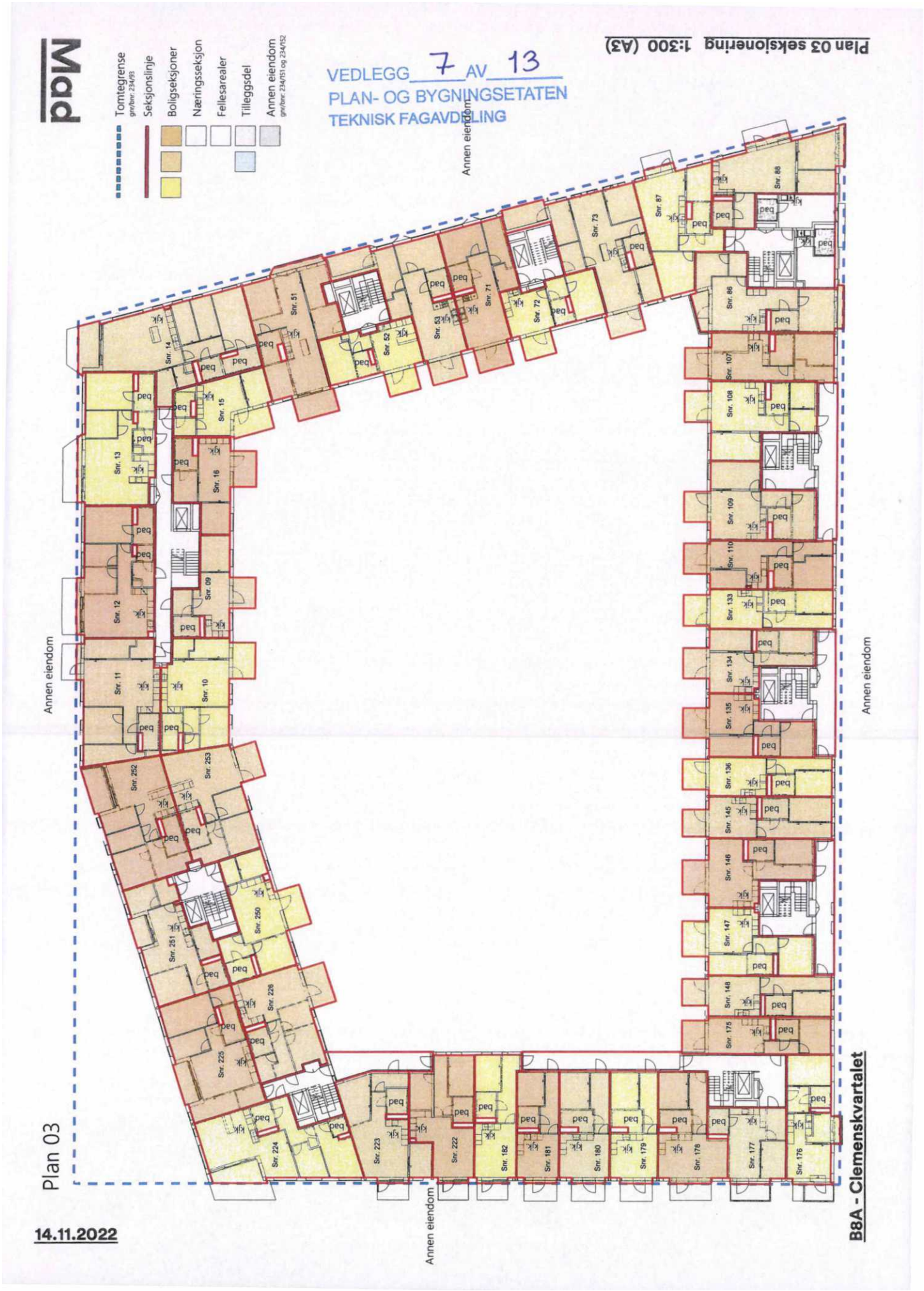

VEDLEGG 2 AV 13
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Plan U2 seksjonering 1:300 (A3)
Mad
Tomtegrense gnr/bnr: 234/93
Seksjonslinje
Boligseksjoner
Næringsseksjon
Fellesarealer
Tilleggsdel
Annen eiendom gnr/bnr: 234/151 og 234/152
Annen eiendom
Annen eiendom
Annen eiendom
Plan U2
14.11.2022
B8A - Clemenskvartalet

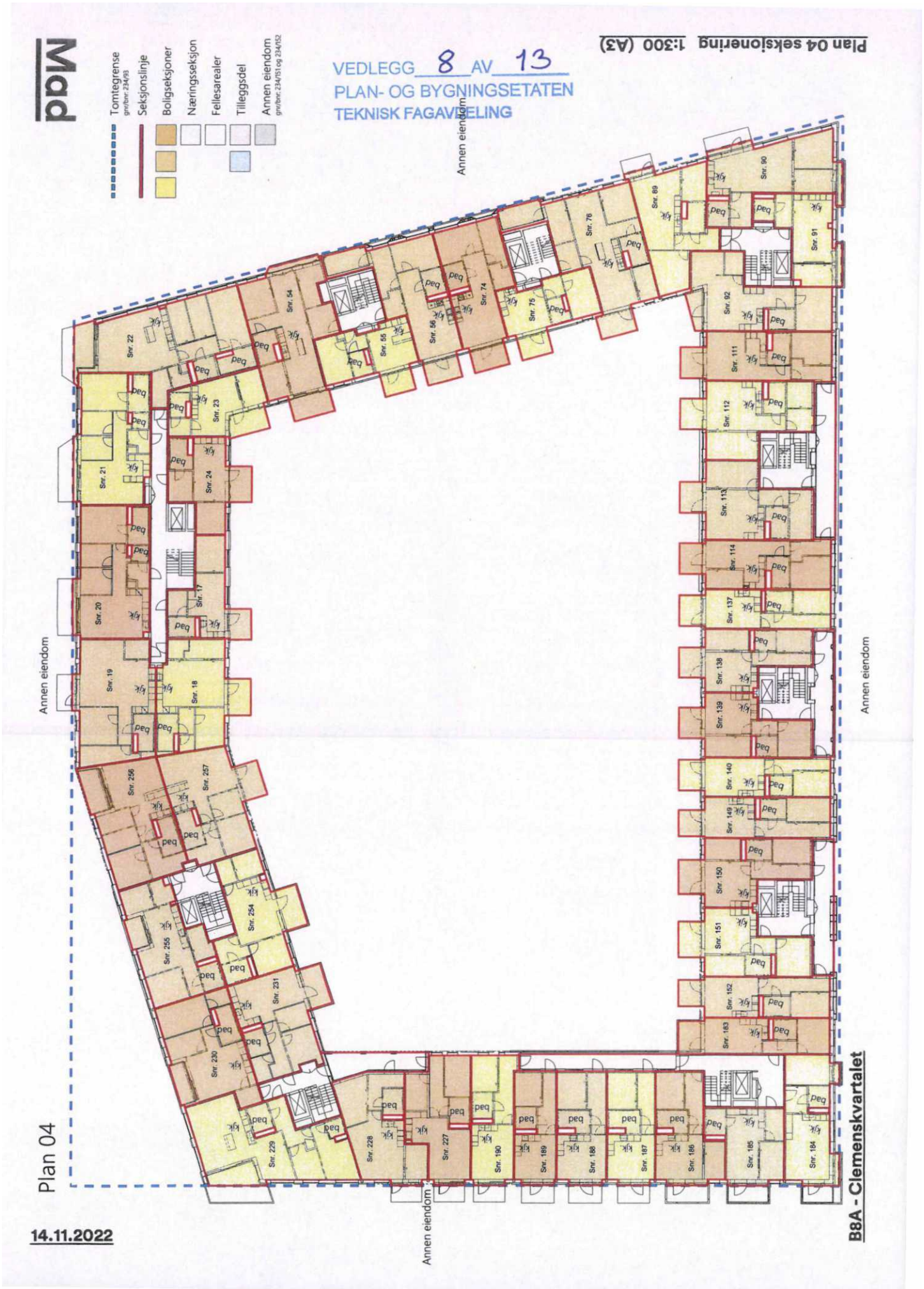

Mad
Tomtegrense gnr/bnr. 234/93
Seksjonslinje
Boligseksjoner
Næringsseksjon
Fellesarealer
Tilleggsdel
Annen eiendom gnr/bnr. 234/151 og 234/152
VEDLEGG 3 AV 13
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Plan U1 seksjonering 1:300 (A3)
Annen eiendom
Bnr. 272
Bnr. 274
Annen eiendom
Annen eiendom
Bnr. 271
Hovedtavle EL
Annen eiendom
Plan U1
14.11.2022
B8A - Clemenskvartalet

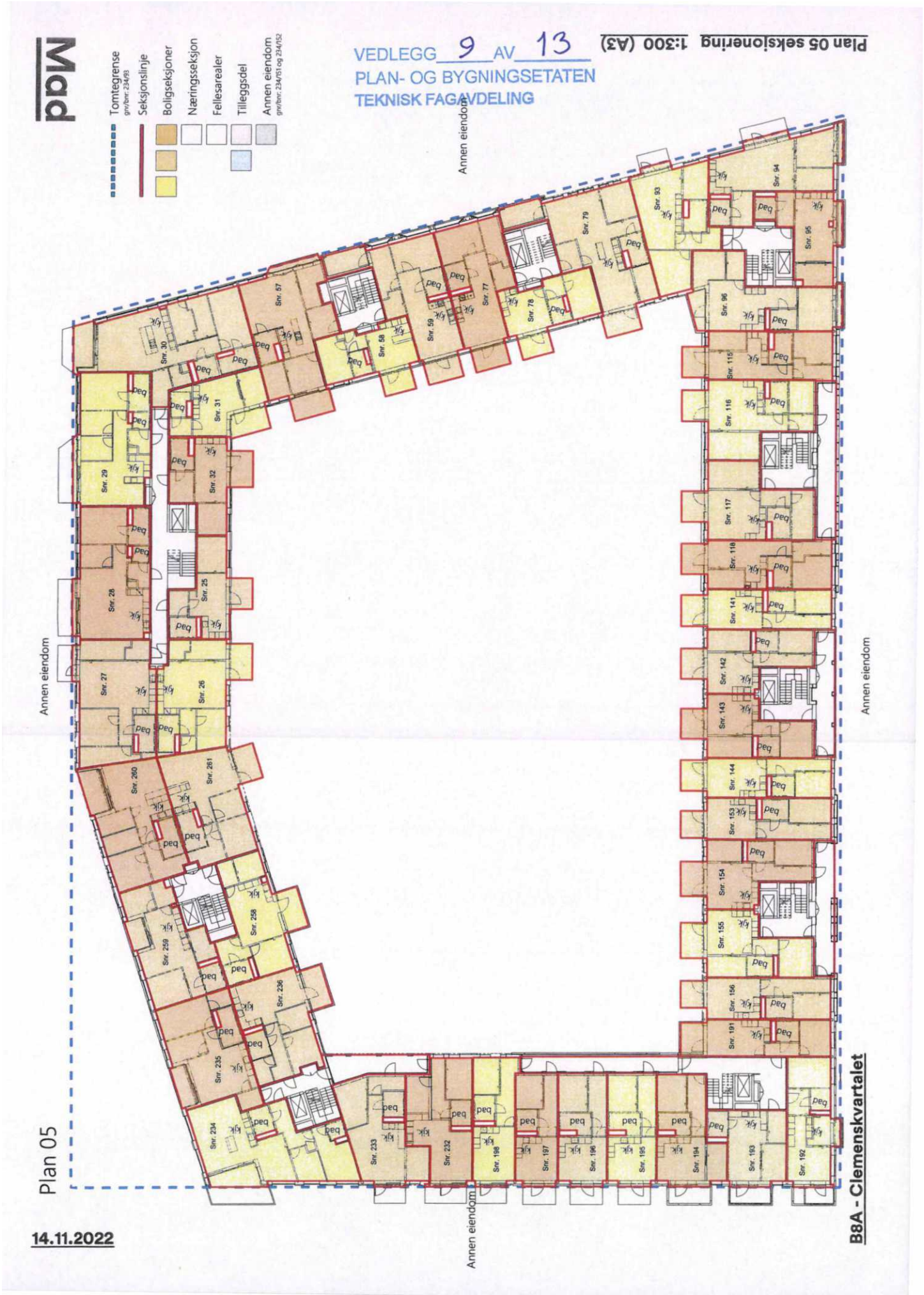

VEDLEGG 4 AV 13
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Plan UM1 seksjonering 1:300 (A3)
Tomtegrense gnr/bnr. 234/93
Seksjonslinje
Boligseksjoner
Næringsseksjon
Fellesarealer
Tilleggsdel
Annen eiendom gnr/bnr. 234/151 og 234/152
Annen eiendom
Annen eiendom Åpent ned
Annen eiendom
Annen eiendom
Annen eiendom
Snr. 274
Snr. 268
TB Snr. 274
TB Snr. 274
TB Snr. 274
Hoved-stoppe kran
Plan UM1
14.12.2022
B8A - Clemenskvartalet

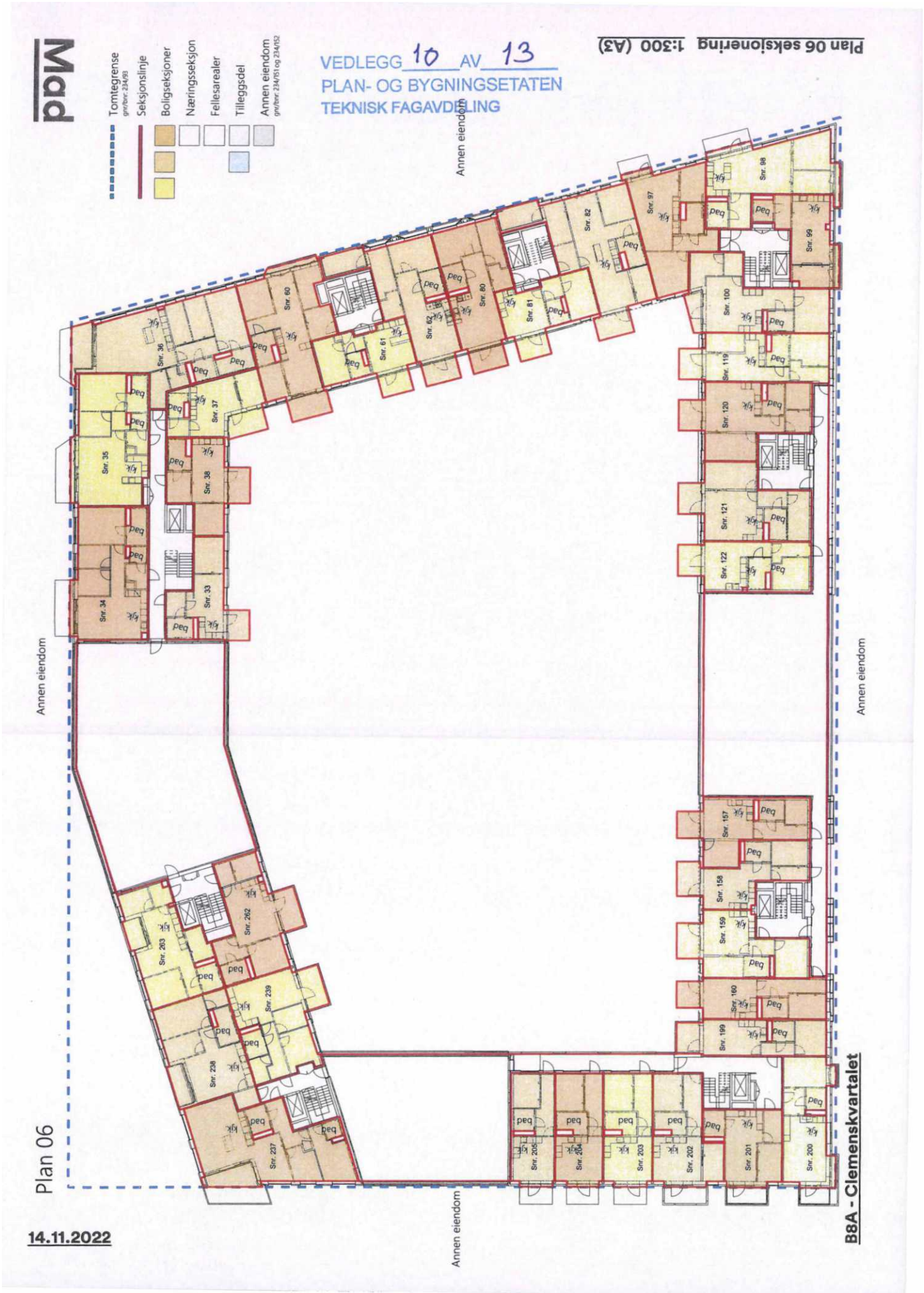

Mad
Tomtegrense gnr/bnr: 234/93
Seksjonslinje
Boligseksjoner
Næringsseksjon
Fellesarealer
Tilleggsdel
Annen eiendom gnr/bnr: 234/151 og 234/152
VEDLEGG 5 AV 13
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Plan 01 seksjonering 1:300 (A3)
Annen eiendom
Annen eiendom
Annen eiendom
Annen eiendom
Snr. 272
Snr. 273
Snr. 131
Snr. 132
Snr. 268
Snr. 269
Snr. 270
Snr. 271
Plan 01
14.11.2022
B8A - Clemenskvartalet

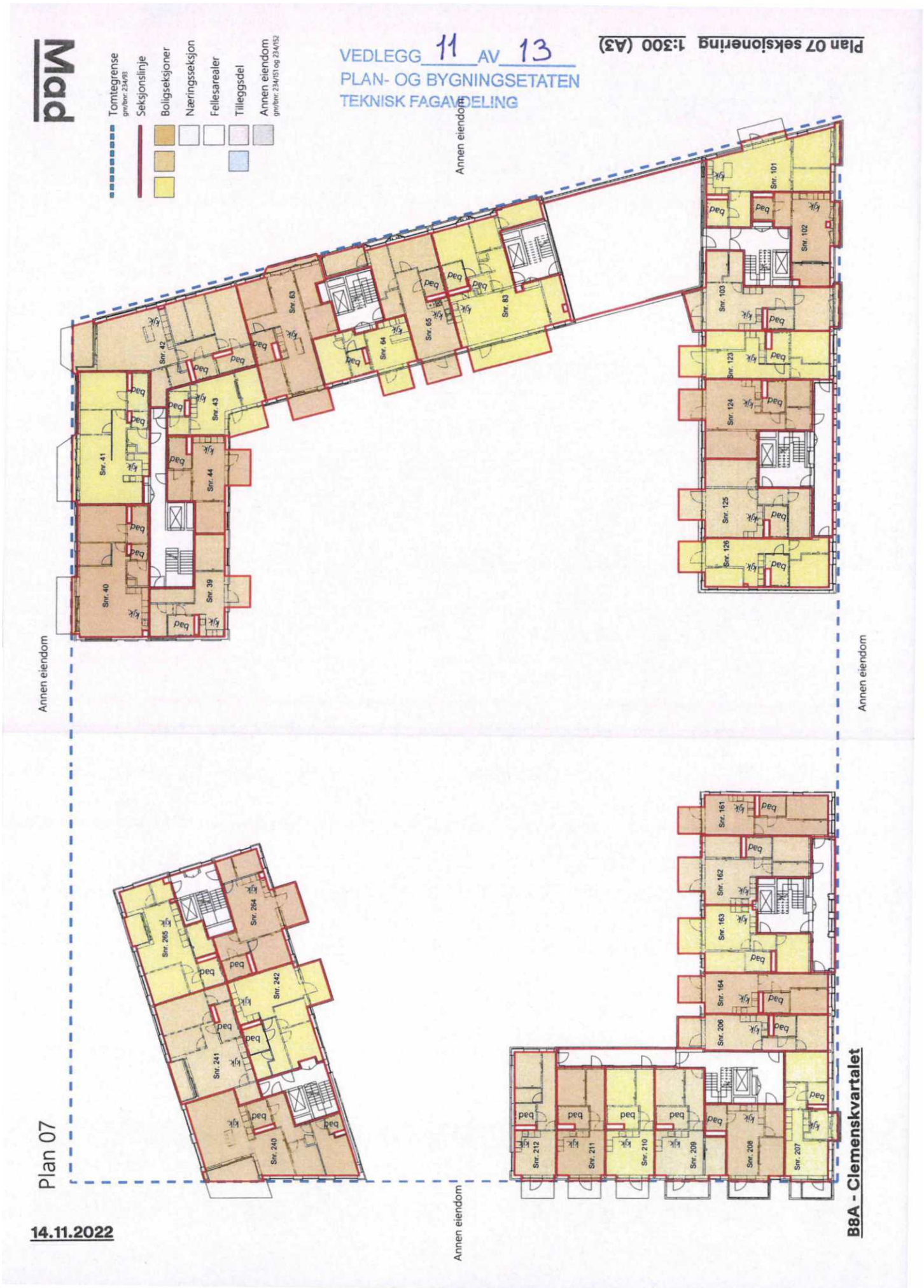

Mad
Tomtegrense grn/bnr: 234/93
Seksjonslinje
Boligseksjoner
Næringsseksjon
Fellesarealer
Tillegsdel
Annen eiendom grn/bnr: 234/151 og 234/152
VEDLEGG 6 AV 13
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Plan 02 seksjonering 1:300 (A3)
Annen eiendom
Annen eiendom
Annen eiendom
Annen eiendom
Plan 02
14.11.2022
B8A - Clemenskvartalet


Mad
Tomtegrense gnr/bnr: 234/93
Seksjonslinje
Boligseksjoner
Næringsseksjon
Fellesarealer
Tilleggsdel
Annen eiendom gnr/bnr: 234/151 og 234/152
VEDLEGG 7 AV 13
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Plan 03 seksjonering 1:300 (A3)
Annen eiendom
Annen eiendom
Annen eiendom
Annen eiendom
Plan 03
14.11.2022
B8A - Clemenskvartalet

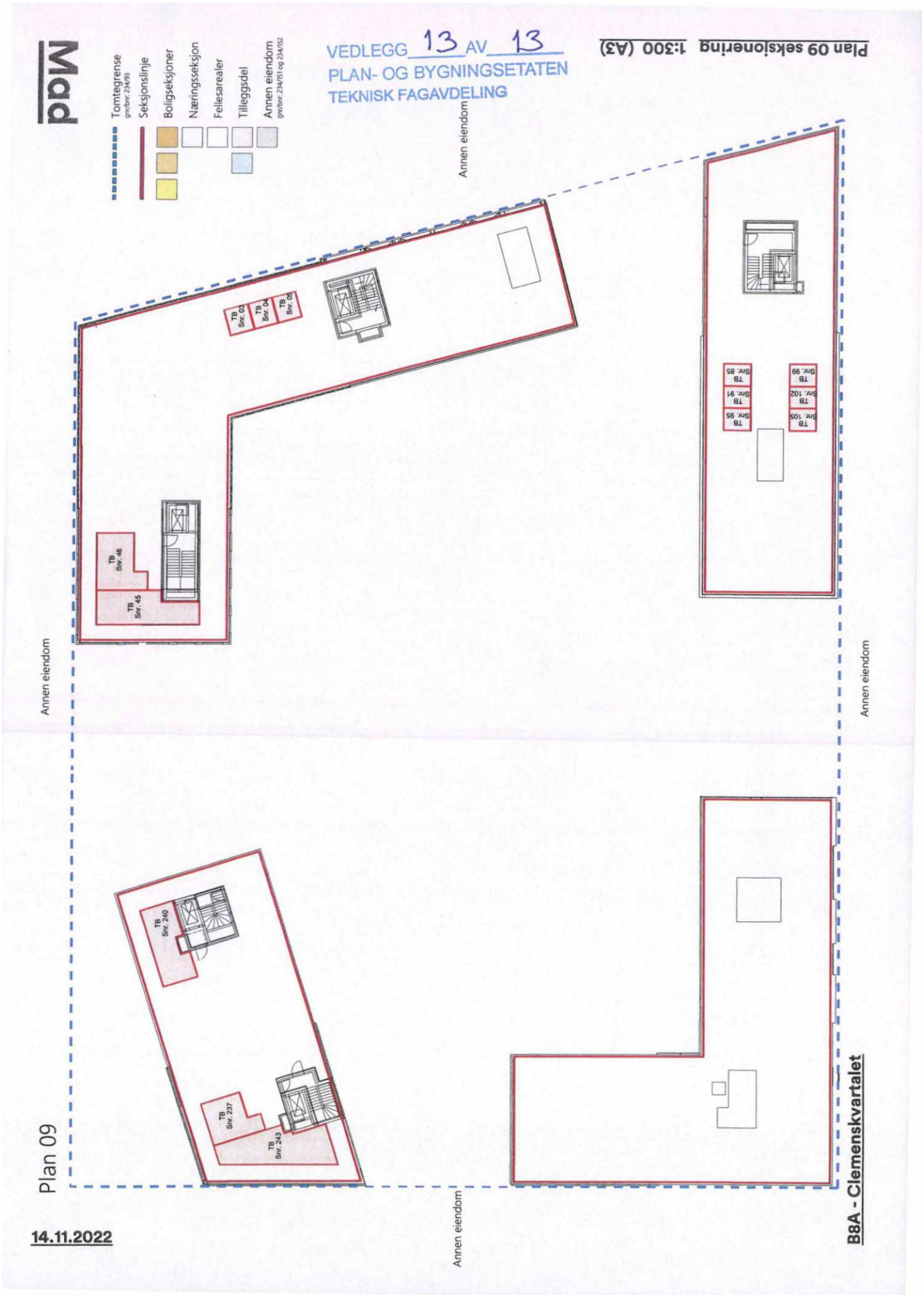

Mad
Tomtegrense grnr/bnr: 234/93
Seksjonslinje
Boligseksjoner
Næringsseksjon
Fellesarealer
Tilleggsdel
Annen eiendom grnr/bnr: 234/51 og 234/52
VEDLEGG 8 AV 13
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Plan 04 seksjonering 1:300 (A3)
Annen eiendom
Annen eiendom
Annen eiendom
Annen eiendom
Plan 04
14.11.2022
B8A - Clemenskvartalet


Mad
Tomtegrense gnr/bnr: 234/93
Seksjonslinje
Boligseksjoner
Næringsseksjon
Fellesarealer
Tilleggsdel
Annen eiendom gnr/bnr: 234/51 og 234/52
VEDLEGG 9 AV 13
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Plan 05 seksjonering 1:300 (A3)
Annen eiendom
Annen eiendom
Annen eiendom
Annen eiendom
Plan 05
14.11.2022
B8A - Clemenskvartalet


Plan 06 seksjonering 1:300 (A3)
VEDLEGG 10 AV 13
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Tomtegrense
Seksjonslinje
Boligseksjoner
Næringsseksjon
Fellesarealer
Tilleggsdel
Annen eiendom
Annen eiendom
Annen eiendom
Annen eiendom
Plan 06
14.11.2022
B8A - Clemenskvartalet


Plan 07 seksjonering 1:300 (A3)
VEDLEGG 11 AV 13
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Tomtegrense gnr/bnr: 234/93
Seksjonslinje
Boligseksjoner
Næringsseksjon
Fellesarealer
Tilleggsdel
Annen eiendom gnr/bnr: 234/151 og 234/152
Annen eiendom
Annen eiendom
Annen eiendom
Plan 07
14.11.2022
B8A - Clemenskvartalet


Mdd
Tomtegrense
gnr/bnr: 234/93
Seksjonslinje
Boligseksjoner
Næringsseksjon
Fellesarealer
Tilleggsdel
Annen eiendom
gnr/bnr: 234/151 og 234/152
VEDLEGG 12 AV 13
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Plan 08 seksjonering 1:300 (A3)
Annen eiendom
Annen eiendom
Annen eiendom
Annen eiendom
Plan 08
14.11.2022
B8A - Clemenskvartalet


Mad
Tomtegrense gnr/bnr. 234/93
Seksjonslinje
Boligseksjoner
Næringsseksjon
Fellesarealer
Tilleggsdel
Annen eiendom gnr/bnr. 234/151 og 234/152
VEDLEGG 13 AV 13
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Plan 09 seksjonering 1:300 (A3)
Annen eiendom
TB Snr. 02
TB Snr. 04
TB Snr. 06
TB Snr. 46
TB Snr. 45
TB Snr. 85
TB Snr. 99
TB Snr. 91
TB Snr. 102
TB Snr. 95
TB Snr. 105
TB Snr. 240
TB Snr. 237
TB Snr. 243
Plan 09
14.11.2022
B8A - Clemenskvartalet

Rekvirent iht. følgebrev/-
~~rekvirent ikke oppgitt~~
99691812 2
org.nr./fødselsnr.

ERKLÆRING VEDRØRENDE DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV KAJAKKBRYGGE PÅ BISPEKILENS SYDSIDE

I forbindelse med utbyggingen av Clemenskvartalet på gnr. 234 bnr. 93 snr. 1-274 i Oslo kommune (**Clemenskvartalet**), er det etablert en kajakkbrygge med tilhørende trapp (**Kajakkbryggen**) på gnr. 234 bnr. 35 i Oslo kommune, som vist på kart inntatt som vedlegg 1 til denne erklæringen.

HAV Eiendom AS, org.nr. 985 627 134, erklærer herved som eier og hjemmelshaver til gnr. 234 bnr. 35 i Oslo kommune, som bindende for seg og den til enhver tid eier av gnr. 234 bnr. 35 i Oslo kommune og senere fradelte parseller fra denne, at Kajakkbryggen skal til enhver tid være offentlig tilgjengelig for allmennheten, som skal ha uinnskrenket bruksrett til Kajakkbryggen.

Clemenskvartalet plikter å besørge og bekoste nødvendig drift og vedlikehold av Kajakkbryggen, samt nødvendig sikring av Kajakkbryggen.

Denne erklæringen skal tinglyses som en heftelse på eiendommen gnr. 234 bnr. 35 og eiendommen gnr. 234 bnr. 93 snr. 1-274.

- - -

Doknr: 262893 Tinglyst: 10.03.2023
STATENS KARTVERK

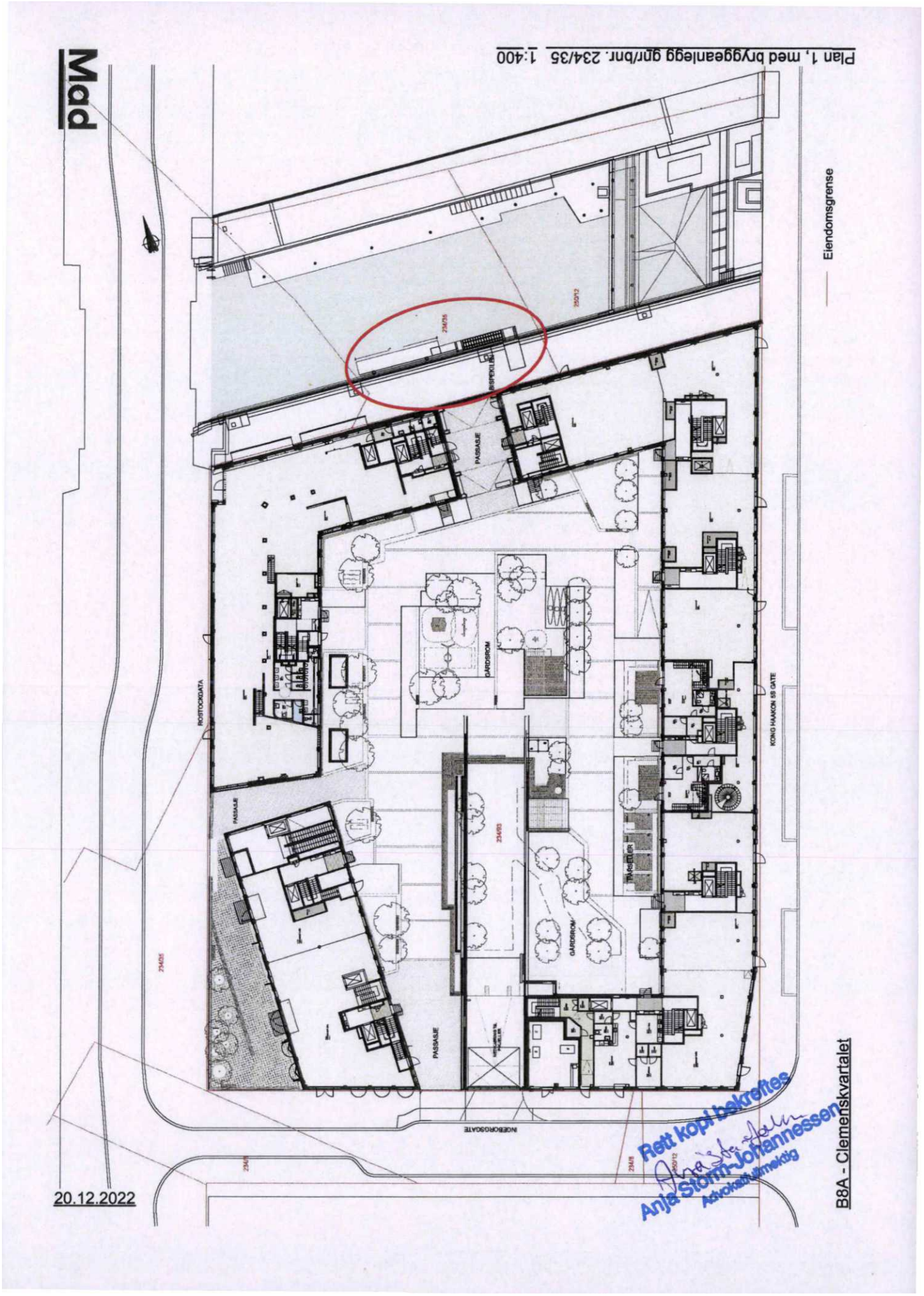
Som hjemmelshaver til gnr. 234 bnr. 35 i Oslo kommune:

HAV Eiendom AS org.nr. 985 627 134	HAV Eiendom AS org.nr. 985 627 134
Signatur: ..... Navn: INGVAR MEYER MATHISEN Sted, dato: 08.03.2023	Signatur: ..... Navn: INGVAR MEYER MATHISEN Sted, dato: 08.03.2023

Som hjemmelshaver til gnr. 234 bnr. 93 snr 1-274 i Oslo kommune:

Clemenskvartalet FBK AS org.nr. 918 274 804	Clemenskvartalet FBK AS org.nr. 918 274 804
Signatur: ..... Navn: LARS HOLM Sted, dato: Oslo, 8/3/23	Signatur: ..... Navn: BINGER KRONBORG Sted, dato: OSLO 8.3.23

Rett kopi bekreftes
Anja Storm-Johannessen
Advokatfullmektig


Plan 1, med bryggeanlegg gnr/bnr. 234/35 1:400
Mad
Eiendomsgrense
ROSTOCKGATA
KONG HAAKON 59 GATE
NOSEBROGSGATE
PASSASJE
GÅRDSROM
TRAPPER
20.12.2022
B8A - Clemenskvartalet
Rett kopi bekreftes
Anja Storm-Johannessen
Advokatfullmektig

enova

Energiattest



Adresse **Rostockgata 70, 0194 OSLO**	
Dato for energimerking **26.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-263748**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300809096**
Gårdsnummer **234**	Bruksnummer **93**
Seksjonsnummer **74**	Bruksenhetsnummer **H0403**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2023**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **69,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **63,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **95,39 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **95,39 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **6 363 kWh**



Rostockgata 70, 0194 OSLO

Detaljering

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

Rostockgata 70, 0194 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Rostockgata 70

Nabolaget Bjørvika - vurdert av 119 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 319 elever, 22 klasser	10 min 0.8 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	18 min 1.5 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	19 min 1.6 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	19 min 1.5 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	8 min 2.6 km
Heltberg gymnas 160 elever, 7 klasser	19 min 1.5 km
Hersleb videregående skole	21 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Middelalderparken Linje 19N, 54, 70, 71, 74	4 min 0.3 km
Middelalderparken Linje 13, 19	4 min 0.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 0.8 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	13 min 1.1 km
Oslo Gardermoen	35 min

BARNEHAGER

Strekkoden barnehage (0-5 år) 52 barn	4 min 0.3 km
Gamlebyen Urtehagen barnehager (1-... 70 barn	7 min 0.5 km
Sørenga barnehage (0-5 år) 123 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Meny Bjørvika	2 min
Kiwi Barcode	3 min

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

VARER/TJENESTER

Barcode	5 min
Apotek 1 Bjørvika	0 km
Vinmonopolet Bjørvika	2 min

SPORT

Gamlebyen skole	8 min
Ruinparken balløkke	9 min
Barry's Barcode	4 min
SATS Bjørvika	5 min

«Sjønært og bynært med mer grøntarealer enn Tjuvholmen og Aker Brygge.»

— Sitat fra en lokalkjent

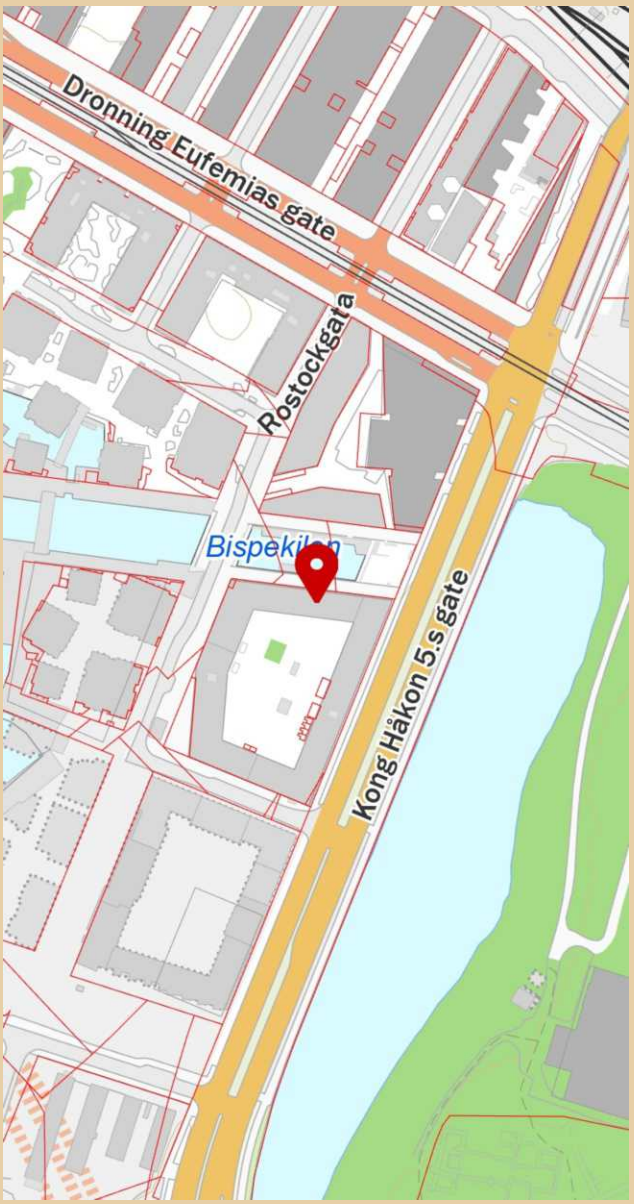
Vedlikehold veier
Godt velholdt 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

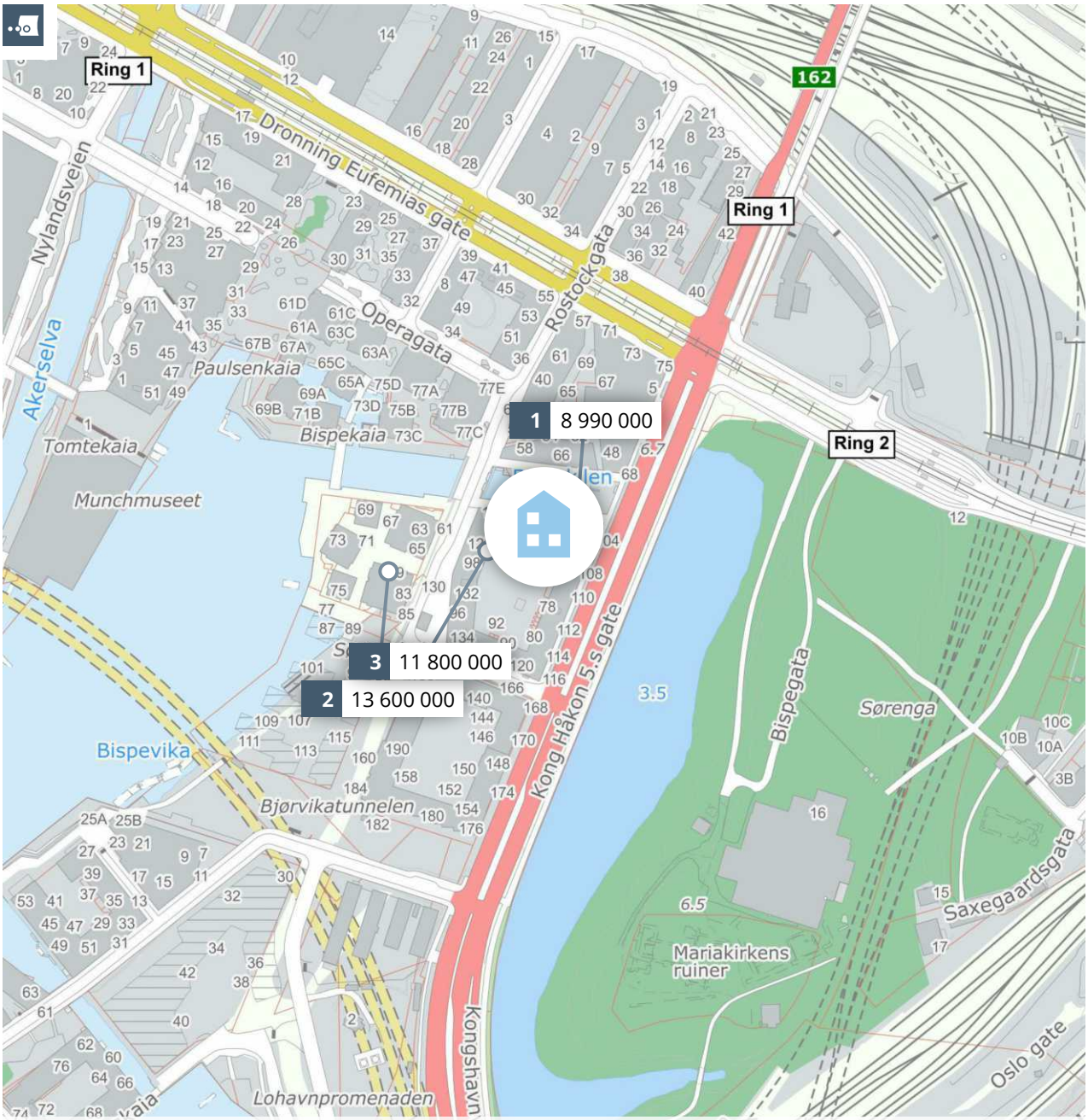
Vedlikehold hager
Godt velholdt 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Egen bil
- Buss



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



Meglers verdivurdering

ROSTOCKGATA 70

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 27.02.2026

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: Line Doksum.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Rostockgata 70, 0194 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2023

GNR 234 BNR 93 FNR 0 SNR 74 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Loenga sør

Verdivurdert til

8 990 000

-	8 990 000	142 698
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	63 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2023

Fellesutgifter	3 898
Formue	12 528
Soverom	2
Etasje	4

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Rostockgata 74 67 m² 2023 4. etg 2 sov	23.02.2026	8 990 000	**8 990 000**	0	8 990 000	**134 179**
2	Rostockgata 79 76 m² 2025 5. etg 2 sov	26.02.2026	13 950 000	**13 600 000**	0	13 600 000	**178 947**
3	Rostockgata 98 84 m² 2023 5. etg 3 sov	24.02.2026	12 250 000	**11 800 000**	0	11 800 000	**140 476**

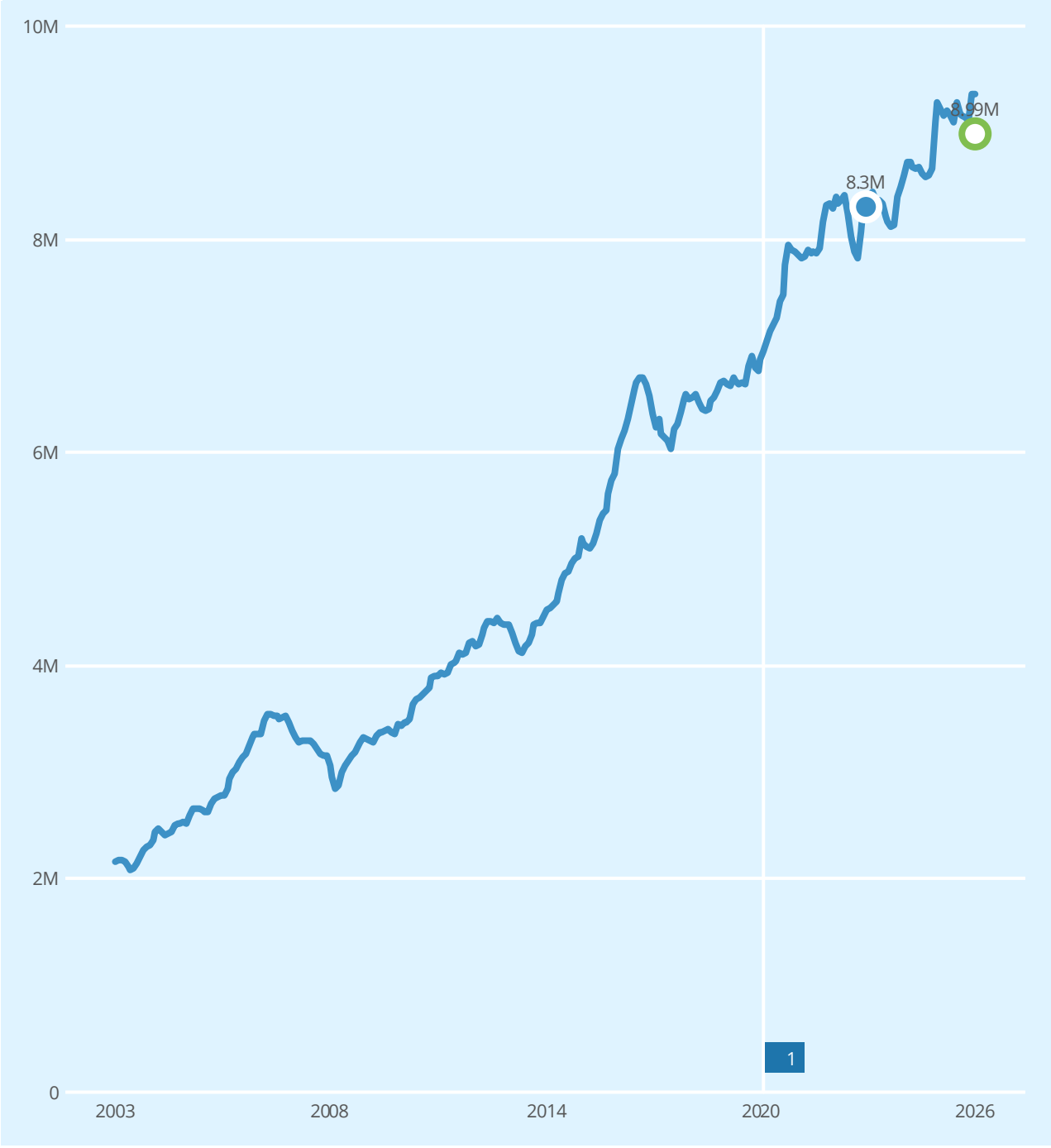
- Nybygg fra 2023 med fem års garanti
- Åpen stue-/kjøkkenløsning med store vindusflater
- Balansert ventilasjon og vannbåren varme
- A-konto fyring, varmtvann, TV og internett inkl.
- Gjesteleiligheter og kajakker kan leies av sameiet
- Svært ettertraktet beliggenhet

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
24.03.2023		24.03.2023	-	8 300 000	-	8 300 000

Leiligheter til salgs i Loenga sør grunnkrets nå

23
leiligheter til salgs

16.5M
16.1M
15.7M
15 305 000 Prisantydning i snitt
14.9M
14.5M
14.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
90
dager

Leiligheter solgt i Loenga sør grunnkrets siste 3 mnd

22
leiligheter solgt

11.7M
11.5M
11 249 000 Prisantydning i snitt
11.1M
11 073 000 Salgspris i snitt
10.9M
10.7M

Solgt i snitt i løpet av
102
dager

for 1.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

145 346 Loenga sør grunnkrets i snitt siste 3 mnd
142 698 Rostockgata 70 Totalpris 8 990 000
106 188 Gamle Oslo bydel i snitt siste 3 mnd

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Rostockgata 70, 0194 Oslo
Gnr. 234, Bnr. 93, Snr. 74, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38260080

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama

Saksbehandler: Line Doksum

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 930 69 167

E-post: line.doksum@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.
