PRIVATMEGLEREN
PREMIUM

# DRONNING EUFEMIAS GATE 12

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

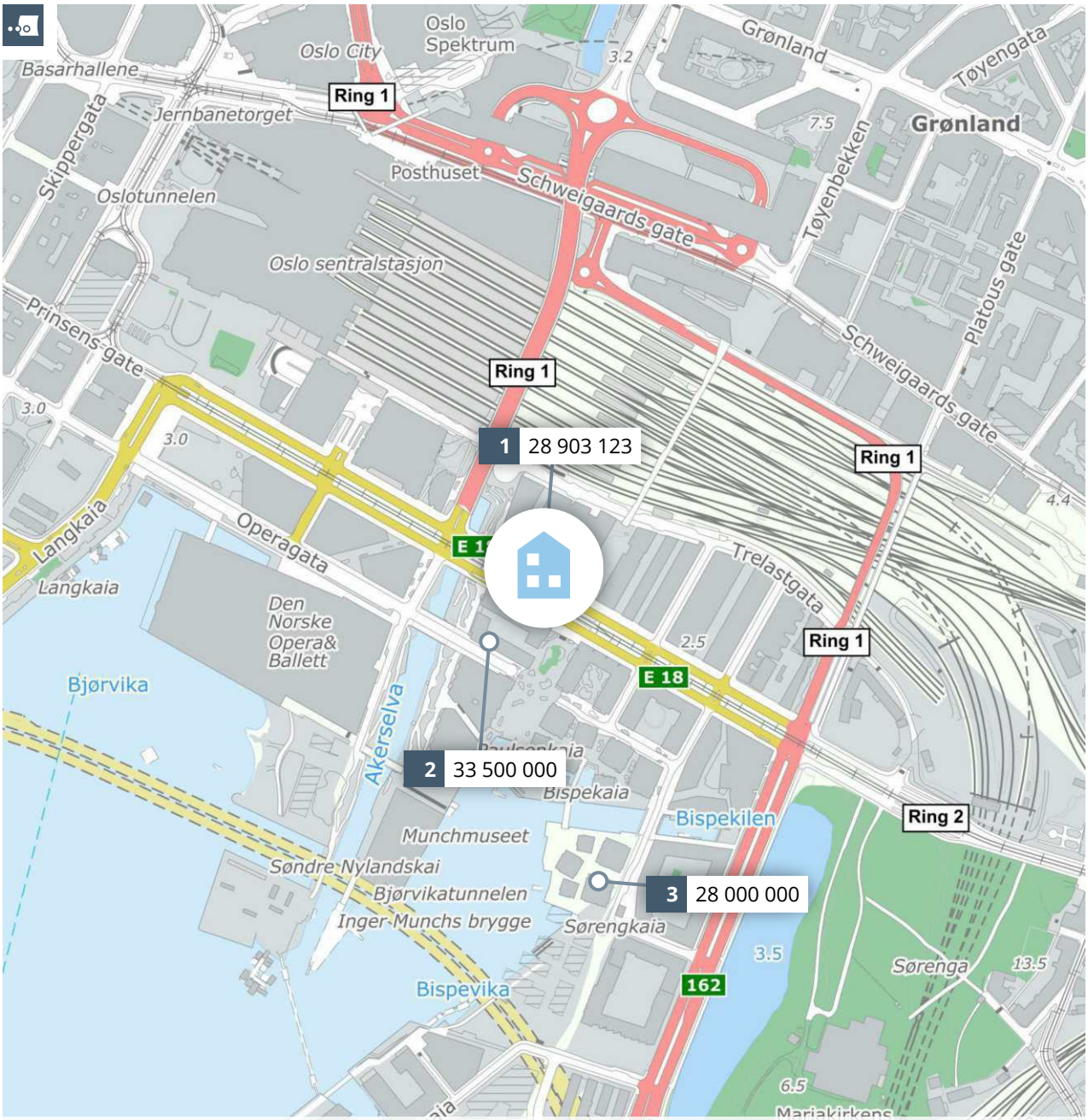
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema




# Meglers verdivurdering

# DRONNING EUFEMIAS GATE 12

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premium den 16.09.2026

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: Christine Røthe.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Dronning Eufemias gate 12, 0191 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2010

GNR 234 BNR 71 FNR 0 SNR 37 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Loenga nord

Verdivurdert til

# 28 000 000

| 0 | 28 000 000 | 239 316 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 117 m² | 5 m² | - m² | 18 m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 2010 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 10 372 |
| Formue | 3 958 |
| Soverom | 3 |
| Etasje | 14 |

Balkong Heis Parkering
Innredet kjeller

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 Dronning Eufemias gate 12<br>120 m² 2010 18. etg 3 sov | 16.09.2025 | 30 000 000 | **28 900 000** | 3 123 | 28 903 123 | **240 859** |
| 2 Operagata 16<br>146 m² 2019 9. etg 3 sov | 24.08.2026 | 32 000 000 | **33 500 000** | 0 | 33 500 000 | **229 452** |
| 3 Rostockgata 79<br>121 m² 2025 6. etg 3 sov | 23.04.2026 | 33 000 000 | **28 000 000** | 0 | 28 000 000 | **231 405** |

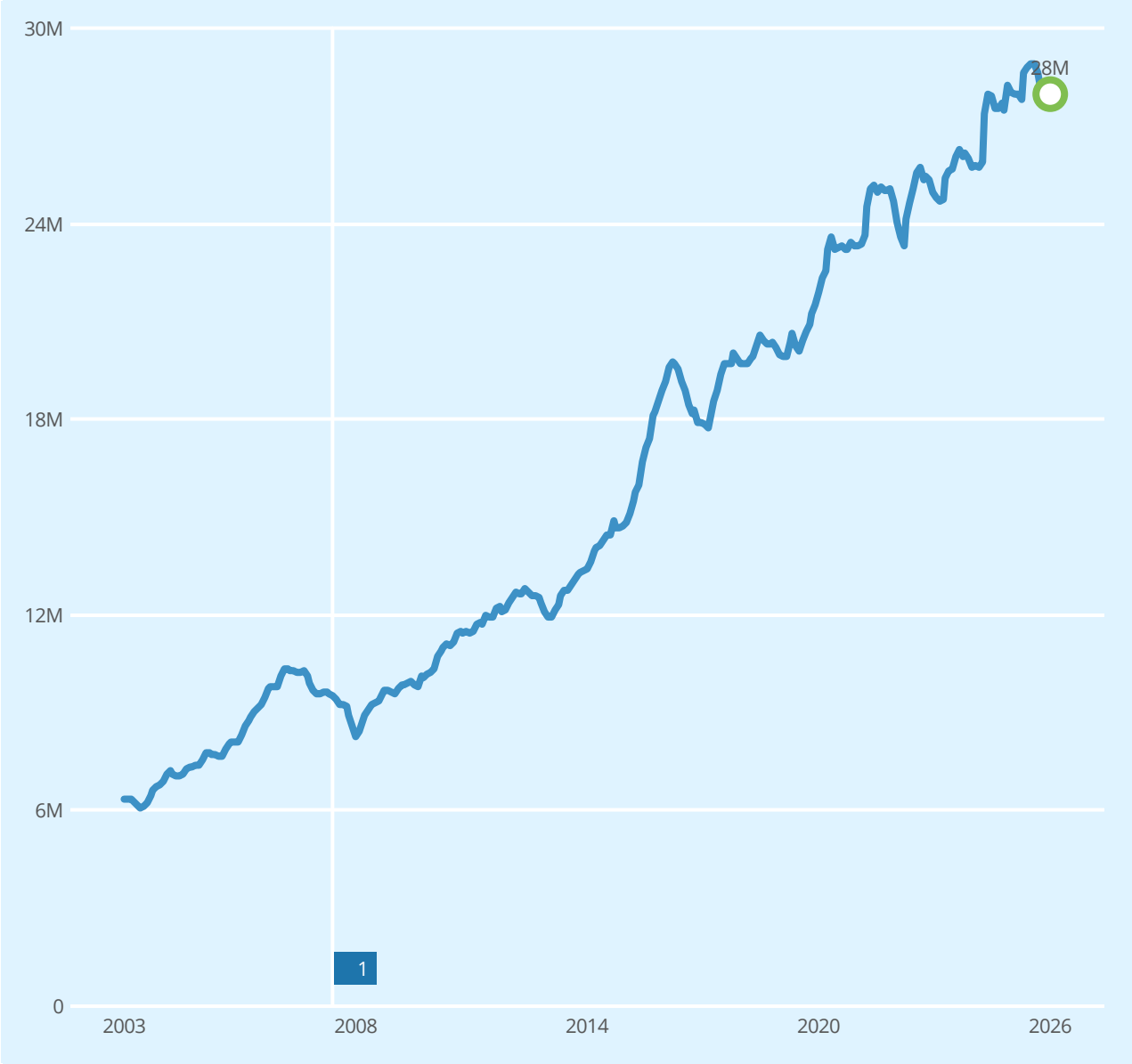
En usedvanlig lekker 4-roms front og hjørneleilighet med fantastisk beliggenhet, to balkonger, heis, garasje.

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

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 25.04.2016 | | 25.04.2016 | - | 12 800 000 | - | 12 800 000 | 2 |
| 09.07.2010 | | 09.07.2010 | - | 10 100 000 | - | 10 100 000 | 3 |

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Leiligheten er pusset om svært eksklusivt

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

## Leiligheter til salgs i Loenga nord grunnkrets nå

43
leiligheter til salgs

12.3M
12.0M
11.7M
**11 427 000** Prisantydning i snitt
11.1M
10.8M
10.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
105
dager

## Leiligheter solgt i Loenga nord grunnkrets siste 3 mnd

21
leiligheter solgt

11.7M
11.5M
**11 315 000** Prisantydning i snitt
**11 162 000** Salgspris i snitt
10.9M

Solgt i snitt i løpet av
134
dager

for 2.1% under prisantydning

## Analyse m²-priser

**239 316** Dronning Eufemias gate 12
Totalpris 28 000 000

**146 908** Loenga nord grunnkrets i snitt siste 3 mnd

**104 417** Gamle Oslo bydel i snitt siste 3 mnd

Norsk takst

# Tilstandsrapport

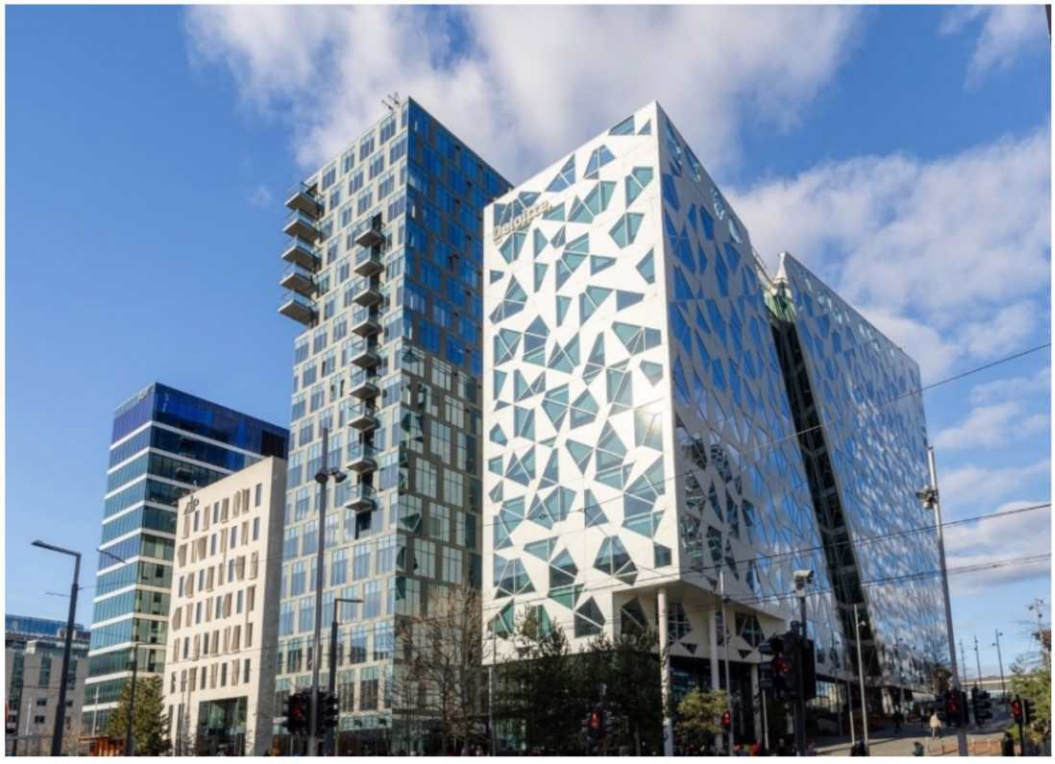
Selveierleilighet

Dronning Eufemias gate 12, 0191 OSLO

OSLO kommune

gnr. 234, bnr. 71, snr. 37

**Sum areal alle bygg: BRA: 122 m² BRA-i: 117 m²**



**Befaringsdato:** 10.09.2026 **Rapportdato:** 15.09.2026 **Oppdragsnr.:** 13350-3375 **Referansenummer:** HN9182

**Autorisert foretak:** Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Pettersen

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn®

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

# Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

**Rapportansvarlig**



Kenneth Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

# 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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

**NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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.

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

# Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 2010. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2016 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Det har blitt malt/sparklet, slipt gulv, nytt kjøkken, microsement begge bad og noe nytt elektrisk sommer 2025 - Totalprosjektleder Entreprenør Tore Sandell AS (fagarbeidere ble benyttet på de forskjellige fagområder).

Opplysninger gitt av selger på mail.

## Selveierleilighet - Byggeår: 2010

UTVENDIG Gå til side

Sydvestvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 4 m². Tilfarer av tre, beisede terrassebord. Rekkverk av glass. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,20 m.

Sydvestvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 14 m². Tilfarer av tre, beisede terrassebord. Rekkverk av glass. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,20 m.

Boligblokk bygget i 2010. Bygningen antas å være fundamentert med stål- og betongpilarer til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong/prefabrikerte betongelementer. Yttervegger oppført med betong og utfyllende bindingsverk av stål- og trekonstruksjoner. Fasader med glass og plater. Flat takkonstruksjon antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie e.l. (ikke besiktiget). Felles takterrasse i 19. etasje.

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malte plater, innfelt downlights. Vegger med malte plater. Gulv med 1-stavs eikeparkett. Takhøyden ble målt i stuen til: 2,51 m.

VÅTROM Gå til side

Gjestebad:
Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser og microsement. Gulv med microsement. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil og dusjhjørne med svingbare glassdører.

Hovedbad:
Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser og microsement. Gulv med microsement. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil og badekar med flislagte fronter. Balansert ventilasjon.

Vaskerom:
Himling med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med fliser. Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Drømmekjøkken medglatte fronter. Benkeplate av kompositt med nedfelt vaskekum. Integrert induksjonstopp, stekeovn, kaffemaskin, oppvaskmaskin og kombinert kjøl-/frys. Kullfilterventilator over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannbåren varme fra fellesanlegg tilknyttet radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

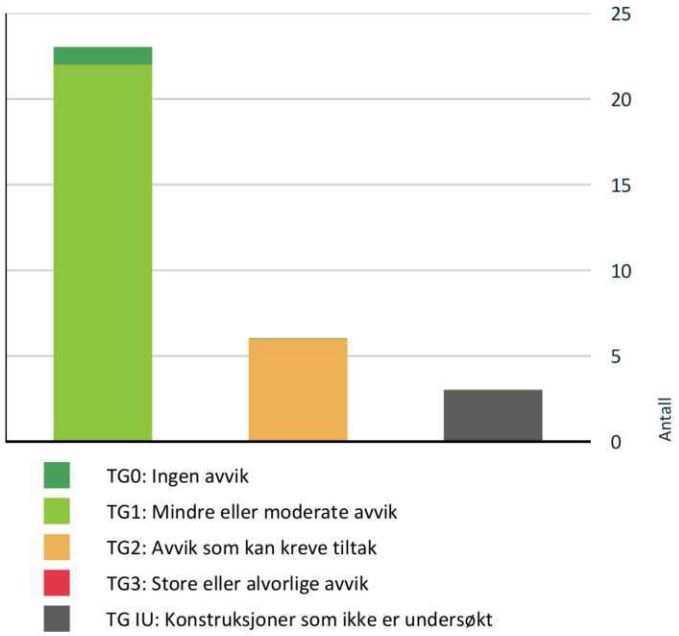
## Lovlighet Gå til side

### Selveierleilighet

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

**Våtrom > 14. etasje > hovedbad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

**Våtrom > 14. etasje > vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Våtrom > 14. etasje > gjestebad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

**Våtrom > 14. etasje > gjestebad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

**Våtrom > 14. etasje > hovedbad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

**Våtrom > 14. etasje > hovedbad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

**Våtrom > 14. etasje > vaskerom > Overflater gulv** Gå til side

**Våtrom > 14. etasje > vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

## Oppsummering av avvik

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

**Selveierleilighet**

### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

**Våtrom > 14. etasje > gjestebad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

# Tilstandsrapport

## SELVEIERLEILIGHET



**Byggeår**
2010

**Kommentar**
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

Vinduer med 2-lags energiglass fra byggeår.

### TG 1 Ytterdører

**Beskrivelse**

Lyd- og brannklassifisert entrédør. Balkongdører med 2-lags energiglass fra byggeår.

### TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

**Beskrivelse**

Sydvestvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 4 m².Tilfarer av tre, beisede terrassebord. Rekkverk av glass. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,20 m.

Sydvestvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 14 m². Tilfarer av tre, beisede terrassebord. Rekkverk av glass. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,20 m.

### Andre utvendige forhold

**Beskrivelse**

Boligblokk bygget i 2010. Bygningen antas å være fundamentert med stål- og betongpilarer til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong/prefabrikerte betongelementer. Yttervegger oppført med betong og utfyllende bindingsverk av stål- og trekonstruksjoner. Fasader med glass og plater. Flat takkonstruksjon antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie e.l. (ikke besiktiget). Felles takterrasse i 19. etasje.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

Himlinger med malte plater, innfelt downlights. Vegger med malte plater. Gulv med 1-stavs eikeparkett. Takhøyden ble målt i stuen til: 2,51 m.

- Eier opplyser at parkettgulvet ble slipt og behandlet. Vegger ble sparklet og malt. Arbeider ble utført av Entreprenør Tore Sandell AS i 2025. Det registreres en ripe i parketten på det ene soverommet.

# Tilstandsrapport

### TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

**Beskrivelse**

Etasjeskillere av betong.

### Radon

**Beskrivelse**

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

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Glatte innerdører.

### TG 0 Skadedyr og fuktkrevende insekter

**Beskrivelse**

Eier opplyser at det ikke er kjent med tidligere eller pågående aktivitet fra skadedyr eller fuktkrevende insekter i våtrommet. Ved visuell kontroll ble det ikke observert tegn til skadedyr, fuktkrevende insekter eller skader som kan knyttes til dette. Dette er ingen garanti for at det ikke er tilstede, da det kan være vanskelig å oppdage.

### Andre innvendige forhold

**Beskrivelse**

Vannbåren varme fra fellesanlegg tilknyttet radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

## VÅTROM

### 14. ETASJE > GJESTEBAD

### Generell

**Beskrivelse**

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser og microsement. Gulv med microsement. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil og dusjhjørne med svingbare glassdører. Balansert ventilasjon.

- Eier opplyser at Entreprenør Tore Sandell AS la microsement på gulv og deler av veggene i 2025.

### 14. ETASJE > GJESTEBAD

### TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser og microsement.

- Det ble lagt microsement på veggene i 2025.

# Tilstandsrapport

## 14. ETASJE > GJESTEBAD

### TG 1 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Gulv med microsement, elektrisk gulvvarme. 20 mm fall til sluk.

## 14. ETASJE > GJESTEBAD

### TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 20 mm.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

**Konsekvens/tiltak**

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

## 14. ETASJE > GJESTEBAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil og dusjhjørne med svingbare glassdører.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

**Konsekvens/tiltak**

• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

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

## 14. ETASJE > GJESTEBAD

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Våtrommet har balansert ventilasjon.

## 14. ETASJE > GJESTEBAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

**Vurdering av avvik:**

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

**Konsekvens/tiltak**

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

## 14. ETASJE > HOVEDBAD

# Tilstandsrapport

## Generell

**Beskrivelse**

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser og microsement. Gulv med microsement, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil og badekar med flislagte fronter. Balansert ventilasjon.

- Eier opplyser at Entreprenør Tore Sandell AS la microsement på gulv og deler av veggene i 2025.

## 14. ETASJE > HOVEDBAD

### TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser og microsement.

## 14. ETASJE > HOVEDBAD

### TG 1 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Gulv med microsement, elektrisk gulvvarme. Fall til sluk på 20 mm.

## 14. ETASJE > HOVEDBAD

### TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, plastsluk og høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen på 20 mm.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

**Konsekvens/tiltak**

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

## 14. ETASJE > HOVEDBAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil og badekar med flislagte fronter.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

**Konsekvens/tiltak**

• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

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

## 14. ETASJE > HOVEDBAD

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Våtrommet har balansert ventilasjon.

## 14. ETASJE > HOVEDBAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

**Vurdering av avvik:**
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

## 14. ETASJE > VASKEROM

### Generell

**Beskrivelse**

Himling med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med fliser. Opplegg for vaskemaskin.

## 14. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Himling med malte plater. Vegger med malte plater.

## 14. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Våtrommet har flislagt gulv med fall mot sluk på 10 mm.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

**Konsekvens/tiltak**
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av vaskerommet. Det anbefales at dette kompenseres med en waterguard e.l.

## 14. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Vanntett sjikt er ukjent. Sluket er av plast. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 10 mm.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt.

**Konsekvens/tiltak**
• Manglende informasjon eller synlige tegn til vanntett sjikt gir usikkerhet om våtrommets tetthet. Dette medfører økt risiko for skjulte fuktskader dersom membran ikke er til stede eller ikke fungerer som forutsatt. Det bør vurderes en waterguard e.l. lekkasjestopper.

# Tilstandsrapport

## 14. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Opplegg for vaskemaskin.

## 14. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Våtrommet har ingen eller utilstrekkelig ventilering. Ingen ventilasjon.

## 14. ETASJE > VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

**Vurdering av avvik:**

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

**Konsekvens/tiltak**

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

# KJØKKEN

## 14. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Drømmekjøkken med glatte fronter. Benkeplate av kompositt med nedfelt vaskekum. Integrert induksjonstopp, stekeovn, kaffemaskin, oppvaskmaskin og kombinert kjøl-/frys. Kullfilterventilator over kokeplass.

- Eier opplyser at det ble montert nytt kjøkken i 2025 av Entreprenør Tore Sandell AS.

**Årstall:** 2025 **Kilde:** Eier

## 14. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter, balansert avtrekksventil ved kjøkken.

# TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Plastrør (rør-i-rør). Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er balansert ventilasjon.

## TG 1 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

Sentralt varmtvannsberedning

## TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

**Beskrivelse**

Vannbåren varme fra fellesanlegg tilknyttet radiatorer.

## Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

## Branntekniske forhold

**Beskrivelse**

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

# 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

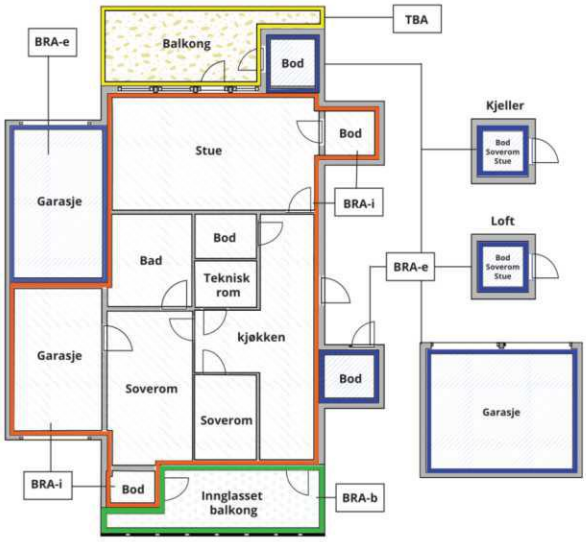
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 branncelle etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og branncelle 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 branncelle

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.

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

# Arealer

## Selveierleilighet

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 14. etasje | 117 | | | 117 | 18 |
| Kjeller | | 5 | | 5 | |
| **SUM** | **117** | **5** | | | **18** |
| **SUM BRA** | **122** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 14. etasje | Entré, gang, gjestebad, 3 soverom, hovedbad, vaskerom, kjøkken, og stue | | |
| Kjeller | | Bod | |

**Kommentar**

Kommentarer til beregning av areal:
- Hva som inngår i beregning av BRA-i er vist på BRA-tegning med gul fargekode og heltrukken rød linje
- Innvendige søyler for konstruksjon og sjakter er medtatt.
- Leilighetens geometri og sjakter er kontrollert mot original byggetegning.

Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 5 m².
- En biloppstillingsplass i felles garasjekjeller.
- Felles takterrasse (ikke kontrollert grunnet manglende adkomst).

Denne boligen har Romly verifisert areal.
Arealet i denne boligen er polygonberegnet av Romly og illustrert med fargekoder på tegning etter gjennomført 3D-laserskanning. Plantegning viser situasjon som bygget med romgeometri og veggtykkelser. Plantegning er måleverdige så lenge den ikke endres. Det anbefales alltid å ta kontrollmål på stedet ved bestilling av innredningselementer, bytting av vinduer ol. Annet filformat, snitt eller 3D-modell kan bestilles på www.romly.no

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Se sammendrag av tilstand for mer info.

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 10.9.2026 | Kenneth Pettersen | Takstingeniør |
| | Åge Saxlund | Kunde |
| | Anders Røren | Bygningssakkyndig |
| | Floire Nathanael Daub | Arkitekt |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 234 | 71 | | 37 | 3348 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Dronning Eufemias gate 12, 0191 Oslo

**Hjemmelshaver**
Anne Vollstad og Åge Saxlund

| Boligselskap | Eierandel | Forretningsfører | Organisasjonsnr |
|---|---|---|---|
| Sameiet Dronning Eufemias gate 10 og 12 | 164 / 29347 | USBL | 995613565 |

**Felles formue**
Kr. 3 958 31.12.2026

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| KLP Skadeforsikring | 1743287 | | | |

**Kommentar**
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Forretningsfører | | | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | | | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | | | Gjennomgått | | Nei |
| 3D, scan - Romly | | | Gjennomgått | | Nei |

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 15.09.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

# Tilstandsrapportens avgrensninger

**Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang**

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

**Grunnlag og formål**

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

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

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

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

**Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå**

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

**Undersøkelsesnivå og befaring**

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

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

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

**Tilleggsundersøkelser**

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

**Areal**

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

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

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

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




116.90 m² Internt bruksareal (BRA-i)

18.41 m² Åpent areal-terrasse/balkong

0 1 2 5 10m

| Etasje: | Referanse: | Målestokk: | Adresse |
|---|---|---|---|
| 14 | Q326091579 | 1 : 100 | Dronning Eufemias Gate 12 |

| Tegnet av: | Kontrollert: | Format: | Dato: | Oppdragsgiver: |
|---|---|---|---|---|
| KFS | FND | A3 | 14.09.2026 | Takstkonsulent1 AS |

Romly
Verifisert areal.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 14.09.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Premium | Oppdragsnr. | 321260123 |
| Addresse | Dronning Eufemias gate 12 | | |
| Postnr. | 0191 | Sted | OSLO |
| Selgers navn | Åge Saxlund | | |
| Selgers navn | Anne Vollstad | | |

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

### Innledende informasjon om salg av boligen

**Er det dødsbo?**

☑ Nei ☐ Ja

**Salg ved fullmakt?**

☑ Nei ☐ Ja

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Når kjøpte du boligen?**

2016

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

Siden 2016

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

Tryg

**Polise/avtalenr.:**

6442512

### Våtrom

Initialer selger:
Å S
A V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Microcement og fliser på bad

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar**

Entreprenør Tore Sandell AS

**3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?**

☑ Nei ☐ Ja

**4. Ble sluk skiftet?**

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

I regi Tore Sandell - autorisert elektriker

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

I regi Tore Sandell AS

## Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
Å S
A V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

## Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☑ Nei ☐ Ja

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

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

faglært og ufaglært

## Loft

**Har boligen loft?**

☑ Nei ☐ Ja

## Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Ved oppussing 2025.

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Prosjektleder Tore Sandlin

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

☑ Nei ☐ Ja

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

## Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☑ Nei ☐ Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☐ Nei ☑ Ja

**36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?**

☑ Nei ☐ Ja

**37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?**

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

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Tilleggskommentar

**Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?**

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

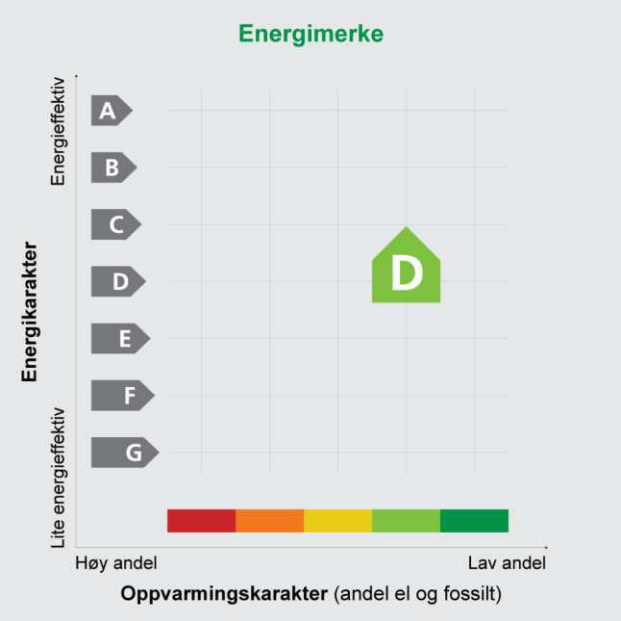
| | |
|---|---|
| Dato | 14.09.2026 |
| Signert av | *Åge Saxlund* |
| Signert av | *Anne Vollstad* |

Initialer selger:
Å S
A V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Dronning Eufemias gate 12 |
| Postnr | 0191 |
| Sted | OSLO |
| Andels-/leilighetsnr. | / |
| Gnr. | 234 |
| Bnr. | 71 |
| Seksjonsnr. | 37 |
| Festenr. | |
| Bygn. nr. | 81873380 |
| Bolignr. | H01405 |
| Merkenr. | A2015-561365 |
| Dato | 29.05.2015 |




| | |
|---|---|
| Eier | Anne B Knudtzon |
| Innmeldt av | Anne B Knudtzon |

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

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

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

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

## Målt energibruk: 12 389 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

| | |
|---|---|
| 2 556 kWh elektrisitet | 9 833 kWh fjernvarme |
| 0 liter olje/parafin | 0 kg gass |
| 0 kg bio (pellets/halm/flis) | 0 liter ved |

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår:** | 2010 |
| **Bygningsmateriale:** | Betong |
| **BRA:** | 116,9 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 1 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisitet<br>Fjernvarme |
| **Ventilasjon:** | Balansert |
| **Detaljering varmesystem:** | Elektriske ovner og/eller varmekabler |

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via MinID/Altinn. Dette forutsetter at du er registrert som eier av denne boligen i matrikkelen, eller har fått delegert tillatelse til å gå inn på energiattesten.

For å se detaljer må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Adresse". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Eier kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

*Norges vassdrags- og energidirektorat er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)*

*NVE samarbeider med Enova om rådgivning knyttet til energimerkeordningen. Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova svarer på tlf. 800 49 003, eller svarer@enova.no*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften, vedtatt desember 2009, og sist endret i januar 2012*

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

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

**Tiltaksliste:** Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Dronning Eufemias gate 12
Postnr/Sted: 0191 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H01405
Dato: 29.05.2015 20:37:09
Energimerkenummer: A2015-561365
Ansvarlig for energiattesten: Anne B Knudtzon
Energimerking er utført av: Anne B Knudtzon

Gnr: 234
Bnr: 71
Seksjonsnr: 37
Festenr:
Bygnr: 81873380

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 3: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

### Tiltak 4: 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.

## Brukertiltak

### Tips 1: 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.

### Tips 2: 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.

### Tips 3: 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.

### Tips 4: 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.

### Tips 5: 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.

### Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

### Tips 7: 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.

### Tips 8: 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.

### Tips 9: 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.

# Boligopplysninger:



| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Sameiet Dronning Eufemias gate 10 og 12, | **Vår ref.:** | 1657/37 | **Fødselsdato eier:** | 01.06.1966 |
| Dronning Eufemias gate 12 | **Type:** | Boligsameie | **Fødselsdato medeier:** | 14.03.1968 |
| 0191 OSLO | **Eiere:** | Åge Saxlund, Anne Vollstad | | |
| **Organisasjonsnr:** 995 613 565 | **Seksjonsnr:** | 37 | | |

## 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned:** **10 372**

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | Felleskostnader 3 | 2 363 |
| | Felleskostnader | 7 799 |
| Tilleggsytelser: | Bredbånd | 210 |

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.: | 1 344 |

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

| | |
|---|---|
| Styreleder: | Christian Dieseth |
| Adresse: | Dronning Eufemias Gate 12 |
| Postnr/-sted: | 0191 OSLO |
| Telefon: | Mob.: 93004900 |
| E-post: | sameietdeg12@gmail.com |

## 5: Restanse felleskostnader pr. 14.09.2026

**Utestående saldo:** **0**

Felleskostnader: 0

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

## 6: Ligning - 2025

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Gjeld: | 0 | Andre inntekter: | 108 |
| Annen formue: | 3 958 | Utgifter: | 0 | | |

## 7: Pålydende

| | | | |
|---|---|---|---|
| Pålydende: | | Opprinnelig innskudd: | |
| Seksjonsnr: | 37 | Partialobligasjonsnr: | |

## 8: Bygning/eiendom

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Byggeår: | 2010 | | | | |
| Gårds/bruksnr: | 234/71 - seksjon:37 | | | | |
| Bygningstype: | Blokk | | | | |
| Feste/eiet tomt: | Eiet | Tomteareal: | 3348 | | |

## 9: Forsikring

| | | | |
|---|---|---|---|
| Forsikret i: | KLP Skadeforsikring | Polisenr: | 1743287 |

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Ferdigstillt: | 01.07.2010 | Første innflytting: | 01.07.2010 | SSBnr: | H1405 |
| Etasje: | 14 | Oppvarmingstype: | Fjernvarme | | |
| Heis: | Ja | | | | |
| Parkeringstype: | Se info lenger ned () | | | | |
| Systemlås: | Ja | Antall rom: | | | |
| Husdyrhold: | | Oppr. antall rom: | | | |
| Livsløp standard: | Nei | Kategori: | Boligseksjon | | |

Fasiliteter:

Usbl er ny forretningsfører fra 1.oktober 2019 og sitter ikke på tredjepartsopplysninger for 2018. Dette må innhentes fra seksjonseier eller tidligere forretningsfører Malling & Co AS.

# Boligopplysninger:



| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Sameiet Dronning Eufemias gate 10 og 12, | **Vår ref.:** | 1657/37 | **Fødselsdato eier:** | 01.06.1966 |
| Dronning Eufemias gate 12 | **Type:** | Boligsameie | **Fødselsdato medeier:** | 14.03.1968 |
| 0191 OSLO | **Eiere:** | Åge Saxlund, Anne Vollstad | | |

**Organisasjonsnr:** 995 613 565

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Malling & Co Forvaltning AS er fortsatt forvalter av garasjeanlegget, hvor faktura for leie av p-plass vil bli sendt fra. Vennligst ta kontakt med Malling.

## HUSORDENSREGLER FOR DRONNING EUFEMIASGATE 12

**1. Uteområder, portrom, postrom, trappeoppgang, trapperepos, heiser, korridorer, felles terrasser og andre felles rom må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne så som kasser, innbo, sportsartikler, barnevogner o.l. Sykler skal settes på sykkelparkeringen i garasjen. Skitne sykler skal ikke fraktes gjennom hovedinngangen eller tas inn i heisene.**

**2. Enhver forurensning av uteområder og ovennevnte fellesrom er forbudt. Alt avfall skal legges i boligenes søppelbeholdere. Ethvert søl omkring søppelbeholdere og søppelsjakten skal unngås.**

**3. Uten skriftlig samtykke fra styret er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på felles vegger, likeså å male eller sette opp skilter, antenner eller lignende på leilighetens fasadeelementer.**

**4. Porter og felles inngangsdører skal alltid holdes låst. Uvedkommende skal ikke slippes inn gjennom disse.**

**5. Grilling med kull eller store musikkanlegg er ikke tillatt på felles takterrasser. Vis hensyn til andre som ønsker å bruke terrassen samtidig og rydd opp eventuelt søppel og søl etter bruk.**

**6. Tap av nøkler til felles dører skal meldes til styret ved byggforvalter omgående.**

**7. Vinduene i oppgangene og dørene til takterrassene må ikke stå åpne om natten, eller i regn og blåst. Erstatningsansvar kan oppstå hvis skade inntreffer pga manglende lukking.**

**8. Har leiligheten egen balkong, plikter eier å sørge for at snø og is ikke ramler ned fra denne. Hvis dette ikke gjøres, kan eier bli ansvarlig for eventuell skade.**

**9. Av hensyn til naboene skal det være stille i bygget mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Berørte naboer skal varsles i god tid på forhånd om en spesiell anledning kan medføre brudd på dette.**

**10. Innendørs fellesarealer som korridorer og trapper skal ikke benyttes som oppholdsrom eller lekeområde.**

**11. Eier har erstatningsansvar for utrykningskostnader for grunnløse brannalarmer utløst med vilje eller ved uaktsomhet.**

**12. Eier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av dennes husstand og leietakere eller andre hun/han har gitt tilgang til leiligheten og bygget for øvrig.**

**13. Eier plikter å holde styret ved byggforvalter oppdatert om utleie og utlån ut over en måned.**

Dronning Eufemiasgate 12 eies i fellesskap mellom KLP, boligseksjonene og forretningsseksjonene. Forretningsførsel og driftstjenester utføres under rullerende kontrakter. Byggforvalter og forretningsfører er nå Malling & Co Eiendomsdrift AS:

| | |
|---|---|
| Sentralbordet: | post@mallingco.no, tlf. 24 02 80 00 |
| Vaktmester: Ivar Nygaard | ivar.nygaard@mallingco.no, tlf: 47 48 51 47 |
| Drift/vedlikehold/teknisk: Albregt Moltumyr | albregt@mallingco.no |
| Felleskostnadsbetaling: Cesilie Mora | cm@mallingco.no |
| Budsjett/forsikring/generelt: Benedicte Bærås | bb@mallingco.no |

Boligseksjonenes representanter i sameiestyret:

| | |
|---|---|
| Anne B. Knudtzon (styreleder) | abk@gmail.com |
| Christian Dohrmann | dohrmann@gmail.com |

# VEDTEKTER
## for eierseksjonssameiet

## *Dronning Eufemias gate 10 og 12, Trelastgata 3*

*i medhold av lov om eierseksjoner 16.06.2017 nr.65, ikrafttredelse*

*01.01.2018 Revidert i årsmøte 19.05.25*

**§ 1**
**NAVN OG FORMÅL**
Eierseksjonssameiet Dronning Eufemias gate 10 og 12, Trelastgata 3 består av 53 boligseksjoner og 4 nærings-seksjoner.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 234 bnr. 71 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

**§ 2**
**ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT**
Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Den enkelte sameier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de, bruksenhet(er) vedkommende sameier 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 sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

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. Det er ikke tillatt å leie ut den enkelte boligseksjon til tredjepart som driver korttidsutleie av boliger som ledd i næringsvirksomhet. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Næringsseksjon 1 kan kun benyttes til kontor og lignende. og næringsseksjon 2-4 kan kun benyttes til handelsvirksomhet herunder servering.
Endring av formål krever samtykke på årsmøte med 2/3 flertall.

Fellesarealene (herunder tekniske installasjoner og lignende) må ikke nyttes slik at andre sameieres bruk unødig eller urimelig hindres.

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

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

Sameiet har tinglyst rettigheter til bruk av arealer i Basement:
- Erklæring tinglyst 10.12.2008, dagboknr. 996793
- Erklæring tinglyst 10.03.2008, dagboknr. 202834
- Erklæring tinglyst 10.03.2008, dagboknr. 202834

Sameiet bærer andel drifts- og vedlikeholdskostnader for arealene. Internfordelingen i sameiet skal skje etter prinsippene i § 3.

Reseksjonering/ oppdeling av næringsseksjonene til flere 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 medvirke til slik vedtektsendring.

Sameiet er forpliktet til å medvirke til grensejustering av arealer som disponeres/eies av sameiet under bakken. Sameiet har drift- og vedlikeholdsansvar for arealene inntil grensejusteringen er gjennomført.

## § 3
## FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet (hoveddel og tilleggsdel).

Sameiebrøken er i seksjoneringsbegjæringen for næringsseksjonene fastsatt etter seksjonenes BRA areal, for bolig er sameiebrøken fastsatt etter seksjonenes BRA med tillegg av andel fellesareal for bolig.

Fellesutgiftene skal fordeles etter sameiebrøk, men med følgende unntak:

- Boligseksjonene betaler alene for drift og vedlikehold (herunder renhold) for fellesarealer som kun tjener til boligseksjonenes bruk herunder boligens inngangsparti med med postkasserom, begge heisene i forbindelse med boliginngang, trappehus fra 9 etasje til 19 etasje i dette tårnet samt takterrassene i 19 etasje og takterrassen i 9 etasje nord for boligtårnet. Boligseksjonene er ansvarlige for og bekoster at rømningsvei over takterrasse i 9. etg. vest for boligtårnet til enhver tid er fri for snø i vinterhalvåret. Boligseksjonene betaler for sin egen avfallsfjerning. Disse utgiftene fordeles mellom boligseksjonene forholdsmessig iht sameiebrøk.
- Den enkelte næringsseksjonen betaler alene for drift og vedlikehold (herunder renhold) for fellesarealer som kun tjener den enkelte næringsseksjons bruk, inkludert rømningsveier i næringstårnet. For næringsseksjoner som driver virksomhet som innebærer høyere forsikringspremie for huseierforsikringen, enn boligbruk eller andre næringsseksjoner, betales den forhøyede premien av den aktuelle næringsseksjonen. Hver enkelt næringsseksjon betaler for sin avfallsfjerning. Utgifter som kun kommer den enkelte næringsseksjon til gode belastes den enkelte næringsseksjon alene.
- Drift og vedlikehold (herunder renhold) av fellesarealer som kun tjener to eller flere (evt alle) næringsseksjoner i fellesskap, betales alene av de aktuelle næringsseksjoner. Disse utgiftene fordeles mellom de aktuelle næringsseksjonene forholdsmessig iht sameiebrøk.
- Utover ovenstående punkter fordeles dessuten kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk i stedet for etter sameiebrøk, dersom særlige grunner taler for det, jf eierseksjonsloven § 29 første ledd

Kostnader for oppvarming og varmtvann belastes etter forbruk basert på 3 målere; en for kontor, en for forretning og en for boligseksjonene. Intern fordelig innenfor den enkelte seksjonstype fordeles etter eierbrøk (for seksjonstypen).

I den grad det besluttes av styret eller det pålegges av offentlige myndigheter gjennomført vedlikehold eller andre tiltak som i all hovedsak kommer enten boligseksjonene eller næringsseksjonene til gode, evnt 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.

Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jfr. eierseksjonsloven § 31, 1.ledd. 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 i forbindelse med overskjøting et ordinært pant på kr 75.000 pr 100 m2 utover de første 100 m2 til sikkerhet for sameiets krav mot den enkelte sameier på grunn av sameieforholdet.

## § 4
## VEDLIKEHOLD
### 4.1 SEKSJONSEIERS DRIFT OG VEDLIKEHOLDSANSVAR

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

Bruksenheten skal til enhver tid holdes forsvarlig vedlike slik at skader på fellesareal og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige sameierne slipper ulemper.

Sameiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) Inventar
b) Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) Apparater, for eksempel brannslukningsapparater
d) Skap, benker, innvendige dører med karmer
e) Listverk, skillevegger, tapet
f) Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) Vegg-, gulv- og himlingsplater
h) Rør og ledninger fra og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, radiatorer fra og med koblingsskap til radiator, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) Vinduer og ytterdører

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt foran, men ikke utskifting av sluk på balkong eller lignedne, vinduer og ytterdører.

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

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

**4.2 SAMEIETS DRIFT OG VEDLIKEHOLDSANSVAR**

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesareal og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at sameierne slipper ulemper.
Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt etter § 5, 5.1.
Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle sameieren. Sameieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt foran. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for sameieren eller andre brukere.

Et sameie eller tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet ikke oppfyller vedlikeholdsplikten skal erstatte tap dette påfører sameierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35. Sameiet skal liekvel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

## § 5
## REGISTRERING AV SAMEIERE

Overdragelse og utleie av seksjon må meldes til styret og forretningsfører for registrering.

## § 6
## STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire andre styremedlemmer, samt inntil to varamedlemmer. Næringsseksjonene og boligseksjonene skal ha minst to representanter hver. Styreleder velges særskilt for ett år. Styremedlemmene velges for to år, og eventuelle varamedlemmer for ett år, med mindre det enkelte årsmøtet bestemmer noe annet. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrerepresentanter fra boligseksjonene skal håndtere ordensrelaterte spørsmål knyttet til boligseksjonene.

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 årsmøte, 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.

## § 7
## 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.

## § 8
## 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 minst to sameiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene krever det. Det skal alltid oppgis hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til sameierne 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.

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

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

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

## § 9
## SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse sakene behandles, jf. eierseksjonsloven § 44:

- 
- Styrets årsberetning
- Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap fore foregående kalenderårValg av styremedlemmer
- 

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet, jf. eierseksjonsloven § 45

## § 10
## MØTELEDELSE OG DELTAKELSE

årsmøte skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.
I årsmøte har sameierne stemmerett etter sameiebrøken. Sameieren 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.

Sameieren 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. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og har rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

## § 11
## STEMMEGIVNING I ÅRSMØTE

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de av gitte stemmer. Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme.

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

- 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, utleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne i fellesskap på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene
- vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere

**§ 12**
**BEBOERUTVALG - NÆRINGSUTVALG**Nærværende vedtekter er ikke til hinder for at det opprettes egne organer for hhv. boligseksjoner og/eller næringsseksjoner (f.eks beboerutvalg), for å ivareta de ulike seksjonstyper sine særinteresser. Dog kan slike organer ikke fatte vedtak i saker som etter lov eller vedtekter tilligger sameiets organer.

**§ 13**
**FORRETNINGSFØRER - REVISJON - REGNSKAP**
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner §61 2.ledd.

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.

**§ 14**
**MINDRETALLSVERN**
årsmøte, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

**§ 15**
**MISLIGHOLD**
Hvis en sameier til tross for flere advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven §38. Advarsel skal gis skriftlig og 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.

**§ 16**
**FRAVIKELSE**
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf lov om eierseksjoner § 39

**§ 17**
**BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**
Utskifting av vinduer og dører (gjelder ikke innvendig i seksjonen), oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., kan bare skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret. Tiltak som påvirker bygningens bærende konstruksjon og tekniske føringer skal ikke forekomme.

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 sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

Eier 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 næringsseksjoners fasade krever samtykke fra seksjonseier.

## § 18
## HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRET

Ingen kan som sameier eller som fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

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

## § 19
## FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller hvis vedtektene strider mot ufravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av16.06.2017, eventuelt senere lovgivning som måtte erstatte denne lov.

§20
## KAMERAOVERVÅKNING BOLIGDELEN AV SAMEIET

(1) Kameraovervåkning er godkjent i fellesområder knyttet til boligdelen av sameiet, inkludert parkeringsanlegg, inngangspartier til boliger, boder, heis, trappeoppganger og felles uteområder som er tilknyttet boligenhetene.

(2) Styret er ansvarlig for at kameraovervåkning i boligdelen skjer i samsvar med gjeldende lovverk, herunder personopplysningsloven (GDPR) og Datatilsynets retningslinjer.

(3) Detaljer om drift, lagring, tilgang og personvern er regulert i sameiets retningslinjer for kameraovervåkning i boligdelen, vedtatt av styret.

(4) Kameraovervåkningen i boligdelen er separat fra eventuelle systemer i kontor- og nætingsdelen, og tilgang til opptak er begrenset til formål godkjent av sameiets styre og i tråd med personvernregler.

# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Dronning Eufemias gate 10 og 12, Trelastgata 3 mandag 19.05.2025 kl. 17:00 - Usbl, Arbeidersamfunnets Plass 1.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Vidar Karlstad

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Vidar Karlstad

### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

**Vedtak:**
Valgt ble: Julie Dieseth

### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

**Vedtak:**
Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett: 8

Antall fremlagte fullmakter: 38

Totalt: 46

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**
Godkjent

### 1.6 Godkjenning av saksliste

**Vedtak:**
Godkjent

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

**Vedtak:**
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

## 3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Vedtak:**
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

**Vedtak:**
Styrehonorar på kr 113.000,- ble godkjent

## 5. Andre saker

### 5.1 Vedlikeholdsavsetning

Forslag fra styret:

Det forventes ekstra utgifter til vedlikehold det neste året. Dette vil medføre en økt innhenting av kapital. Dette kan gjøre ved økning av husleie hvor det avsettes midler til vedlikehold. Alternativt kan det innhentes midler ved en separat innbetaling til større utgifter.

**Vedtak:**
Forslaget ble ikke vedtatt. Det ble besluttet at Sameiet heller vil innhente midler ved separate innbetalinger til større vedlikeholdsutgifter.

### 5.2 Forslag til vedtektsendring

Forslag fra styret:

Korttidsutleie

Mange beboere har erfart og observert negative forhold knyttet til korttidsutleie av boligseksjoner. Blant utfordringene er økte felleskostnader, dårlig søppelhåndtering og hygiene, trafikk og henvendelser på nattestid, forsøk på innlåsning i feil leiligheter, og en følelse av utrygghet knyttet til manglende oversikt over stadig skiftende naboskap og bomiljø.

Bygget er ikke bygget for hotellvirksomhet og styret ber om forståelse for at vi ønsker å begrense korttidsutleie så mye som mulig. Dette er viktig for sikkerheten i bygget og for å hindre en økning av fellesutgiftene. Vi gjør oppmerksom på at langtidsutleie (over 30

dager) ikke begrenses av styrets forslag til vedtektsendring.

**Styret foreslår at følgende setning tas inn i §2 i vedtektene (endringer uthevet):**

"Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt."

Forslag til ny tekst:

... 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. **Det er ikke tillatt å leie ut den enkelte boligseksjon til tredjepart som driver korttidsutleie av boliger som ledd i næringsvirksomhet. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt.** Næringsseksjon 1 kan kun benyttes til kontor og lignende. og næringsseksjon 2-4 kan kun benyttes til handelsvirksomhet herunder servering. Endring av formål krever samtykke på årsmøte med 2/3 flertall.

**Vedtak:**
Forslaget ble vedtatt.

Antall stemmer for: 33

Antall stemmer mot:13

Antall blanke stemme:

### 5.3 § X-X Kameraovervåkning boligdelen av sameiet.

Forslag fra styret:

(1) Kameraovervåkning er godkjent i fellesområder knyttet til boligdelen av sameiet, inkludert parkeringsanlegg, inngangspartier til boliger, boder, heis, trappeoppganger og felles uteområder som er tilknyttet boligenhetene.

(2) Styret er ansvarlig for at kameraovervåkning i boligdelen skjer i samsvar med gjeldende lovverk, herunder personopplysningsloven (GDPR) og Datatilsynets retningslinjer.

(3) Detaljer om drift, lagring, tilgang og personvern er regulert i sameiets retningslinjer for kameraovervåkning i boligdelen, vedtatt av styret.

(4) Kameraovervåkningen i boligdelen er separat fra eventuelle systemer i kontor- og nætingsdelen, og tilgang til opptak er begrenset til formål godkjent av sameiets styre og i tråd med personvernregler.

**Vedtak:**

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

## 6. Valg

### 6.1 Valg av leder

**Vedtak:**

Valgt ble: Christian Dieseth for 1 år.

### 6.2 Valg av medlemmer til styret

**Vedtak:**

Valgt ble: Hege Brattlid(næring) for 1 år.

Valgt ble: Karoline D. Hesle for 2 år.

### 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

**Vedtak:**

Valgt ble: Einar Kvien for 1 år.

Valgt ble: Kari S. Hansen for 1 år.

### 6.4 Valg av valgkomite

**Vedtak:**
Valgt ble: Natalie Gjerstad og Juan Alberto.

Protokollen er godkjent.

Vidar Karlstad/s/

Møteleder

Julie Dieseth/s/

Protokollvitne



**INNKALLING 2025**

# Sameiet Dronning Eufemias gate 10 og 12, Trelastgata 3

Mandag 19.05.2025 kl. 17:00
Usbl, Arbeidersamfunnets Plass 1

usbl

# 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 Sameiet Dronning Eufemias gate 10 og 12, Trelastgata 3

Tid og sted: Mandag 19.05.2025 kl. 17:00 - Usbl, Arbeidersamfunnets Plass 1

## 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 Vedlikeholdsavsetning
- 5.2 Forslag til vedtektsendring
- 5.3 § X-X Kameraovervåkning boligdelen av sameiet.

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

# 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

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar på kr _____,- godkjennes

## 5. Andre saker

### 5.1 Vedlikeholdsavsetning

Forslag fra styret:

Det forventes ekstra utgifter til vedlikehold det neste året. Dette vil medføre en økt innhenting av kapital. Dette kan gjøre ved økning av husleie hvor det avsettes midler til vedlikehold. Alternativt kan det innhentes midler ved en separat innbetaling til større utgifter.

**Forslag til vedtak:** Det opprettes et vedlikeholdsfond for boligdelen av Sameiet.

### 5.2 Forslag til vedtektsendring

Forslag fra styret:

Korttidsutleie

Mange beboere har erfart og observert negative forhold knyttet til korttidsutleie av boligseksjoner. Blant utfordringene er økte felleskostnader, dårlig søppelhåndtering og hygiene, trafikk og henvendelser på nattestid, forsøk på innlåsning i feil leiligheter, og en følelse av utrygghet knyttet til manglende oversikt over stadig skiftende naboskap og bomiljø.

Bygget er ikke bygget for hotellvirksomhet og styret ber om forståelse for at vi ønsker å begrense korttidsutleie så mye som mulig. Dette er viktig for sikkerheten i bygget og for å hindre en økning av fellesutgiftene. Vi gjør oppmerksom på at langtidsutleie (over 30 dager) ikke begrenses av styrets forslag til vedtektsendring.

**Styret foreslår at følgende setning tas inn i §2 i vedtektene (endringer uthevet):**

"Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt."

Forslag til ny tekst:

... 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. **Det er ikke tillatt å leie ut den enkelte boligseksjon til tredjepart som driver korttidsutleie av boliger som ledd i næringsvirksomhet. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt.** Næringsseksjon 1 kan kun benyttes til kontor og lignende. og næringsseksjon 2-4 kan kun benyttes til handelsvirksomhet herunder servering. Endring av formål krever samtykke på årsmøte med 2/3 flertall.

**Forslag til vedtak:** Forslag til endring vedtas.

### 5.3 § X-X Kameraovervåkning boligdelen av sameiet.

Forslag fra styret:

(1) Kameraovervåkning er godkjent i fellesområder knyttet til boligdelen av sameiet, inkludert parkeringsanlegg, inngangspartier til boliger, boder, heis, trappeoppganger og felles uteområder som er tilknyttet boligenhetene.

(2) Styret er ansvarlig for at kameraovervåkning i boligdelen skjer i samsvar med gjeldende lovverk, herunder personopplysningsloven (GDPR) og Datatilsynets retningslinjer.

(3) Detaljer om drift, lagring, tilgang og personvern er regulert i sameiets retningslinjer for kameraovervåkning i boligdelen, vedtatt av styret.

(4) Kameraovervåkningen i boligdelen er separat fra eventuelle systemer i kontor- og næringsdelen, og tilgang til opptak er begrenset til formål godkjent av sameiets styre og i tråd med personvernregler.

**Forslag til vedtak:** Forslag til endring vedtas.

## 6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Kari Schrøder Hansen
Styremedlem, Hilde Marie Juliussen
Styremedlem, Fredrik Lekven Lien
Styremedlem, Christian Dieseth
Styremedlem, Imon Barua
Styremedlem, Pål Lillebø
Varamedlem, Einar Kvien

Forslag til nytt styre

Styreleder: Christian Dieseth (1 år)

Styremedlem: Hilde Marie Juliussen

Styremedlem: Fredrik Lekven Lien(utskiftning grunnet opphør av arbeidsforhold)

Styremedlem: Karoline Hesle (2 år)

Styremedlem: Pål Lillebø (ikke på valg)

Varamedlem: Einar Kvien

Varamedlem: Kari Schrøder Hansen (1 år)

### 6.1 Valg av leder

### 6.2 Valg av medlemmer til styret

### 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

### 6.4 Valg av valgkomite

## Arbeidskapital

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| **A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap** | **628 331** | **-572 218** |
| B. Endring i arbeidskapital | | |
| Resultat | -2 486 078 | 1 163 338 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 37 211 | 37 211 |
| **B. Endring arbeidskapital** | **-2 448 868** | **1 200 549** |
| **C. Arbeidskapital** | **-1 820 537** | **628 331** |
| **Spesifiksjon av arbeidskapital** | | |
| Omløpsmidler | 634 755 | 2 969 621 |
| Kortsiktiggjeld | -2 455 291 | -2 341 291 |
| **C Arbeidskapital** | **-1 820 537** | **628 331** |

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Sameiet har negativ arbeidskapital. Den negative arbeidskapitalen vil bli dekket opp med fremtidig driftsoverskudd.

# Resultatregnskap 2024 Sameiet Dronning Eufemias gate 10 og 12, Trelastgata 3

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **INNTEKT** | | | | | |
| **Leieinntekt** | | | | | |
| Innkrevd felleskostnad | 5 | 10 093 056 | 12 512 593 | 10 947 414 | 9 239 154 |
| **Sum leieinntekt** | | **10 093 056** | **12 512 593** | **10 947 414** | **9 239 154** |
| **Andre inntekter** | | | | | |
| Diverse inntekt | 6 | 233 585 | 12 311 | 0 | 0 |
| **Sum annen inntekt** | | **233 585** | **12 311** | **0** | **0** |
| **Sum inntekt** | | **10 326 641** | **12 524 904** | **10 947 414** | **9 239 154** |
| **KOSTNAD** | | | | | |
| **Lønnskostnad** | | | | | |
| Lønnskostnad | 7 | 13 677 | 14 100 | 14 100 | 10 397 |
| Styrehonorar | 7 | 97 000 | 100 000 | 100 000 | 113 000 |
| **Av- og nedskrivning** | | | | | |
| Avskrivning | 8 | 37 211 | 37 211 | 0 | 0 |
| **Driftskostnad** | | | | | |
| Energikostnad | | 4 568 855 | 4 539 305 | 5 130 000 | 1 400 000 |
| Kostnad eiendom/lokaler | 9 | 3 789 354 | 3 345 265 | 2 361 500 | 2 238 000 |
| Kommunale avgifter/renovasjon | | 1 248 804 | 983 995 | 1 161 000 | 1 230 000 |
| Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser. | 10 | 20 538 | 16 831 | 0 | 0 |
| Verktøy, inventar og driftsmateriell | 11 | 2 085 | 4 475 | 3 000 | 3 000 |
| Reparasjon og vedlikehold | 12 | 1 980 295 | 1 142 202 | 600 000 | 980 000 |
| Revisjonshonorar | | 26 136 | 24 463 | 16 600 | 24 500 |
| Forretningsførerhonorar | | 213 060 | 202 145 | 213 000 | 258 000 |
| Andre honorar | 13 | 177 888 | 393 682 | 232 500 | 389 000 |
| Kontorkostnad | | 15 840 | 11 235 | 5 000 | 0 |
| TV/bredbånd | | 106 008 | 101 881 | 107 000 | 115 000 |
| Kontingenter og gaver | | 1 292 | 0 | 0 | 0 |
| Forsikringer | | 537 197 | 478 340 | 463 000 | 655 000 |
| Andre kostnader | 14 | 7 552 | 2 233 | 13 000 | 7 000 |
| **Sum kostnad** | | **12 842 793** | **11 397 362** | **10 419 700** | **7 422 897** |
| **Driftsresultat** | | **-2 516 152** | **1 127 542** | **527 714** | **1 816 257** |
| **FINANSPOSTER** | | | | | |
| Renteinntekt | | 30 074 | 35 796 | 0 | 0 |
| **Netto finansposter** | | **-30 074** | **-35 796** | **0** | **0** |
| **Årsresultat** | | **-2 486 078** | **1 163 338** | **527 714** | **1 816 257** |
| Overført sameiekapital | | -2 486 078 | 1 163 338 | 0 | 0 |
| **SUM OVERFØRINGER** | | **-2 486 078** | **1 163 338** | **0** | **0** |

# Balanse 2024 Sameiet Dronning Eufemias gate 10 og 12, Trelastgata 3

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| **Varige driftsmidler** | | | |
| Andre driftsmidler | 8 | 74 422 | 111 632 |
| **Sum anleggsmidler** | | **74 422** | **111 632** |
| **Omløpsmidler** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| Restanser felleskostnader | | 37 933 | 7 079 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 2 762 | 14 083 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 39 645 | 708 574 |
| **Bankinnskudd og kontanter** | | | |
| Innestående bank | | 554 415 | 2 239 886 |
| **Sum omløpsmidler** | | **634 755** | **2 969 621** |
| **SUM EIENDELER** | | **709 176** | **3 081 254** |

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| **Opptjent egenkapital** | | | |
| Annen egenkapital | | -1 746 115 | 739 963 |
| **Sum opptjent egenkapital** | | **-1 746 115** | **739 963** |
| **Sum egenkapital** | **15** | **-1 746 115** | **739 963** |
| **Gjeld** | | | |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnad | | 0 | 36 939 |
| Leverandørgjeld | | 424 441 | 1 839 867 |
| Skyldig off. myndigheter | | 57 292 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 1 973 559 | 464 485 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **2 455 291** | **2 341 291** |
| **Sum gjeld** | | **2 455 291** | **2 341 291** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **709 176** | **3 081 254** |

Sted:_____ Dato:_____

| | | |
|---|---|---|
| Kari Schrøder Hansen<br>Styreleder | Pål Lillebø<br>Styremedlem | Christian Dieseth<br>Styremedlem |
| Imon Barua<br>Styremedlem | Hilde Marie Juliussen<br>Styremedlem | Fredrik Lekven Lien<br>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.

Boligselskapet har avdelingsregnskap for å fordele kostnader som skal avregnes mot næring.

Avdeling 035 KLP - fordelingsnøkkel 23369
Avdeling 036 Felles - fordeles etter oppgitt brøk.
Avdeling 038 Næring - fordelingsnøkkel 1716
Avdeling 039 Bolig - Fordelingsnøkkel 4262

Forsikring fordeles etter egen brøk:

Avdeling 035 KLP - 0,6190
Avdeling 038 Næring - 0,1030
Avdeling 039 Bolig - 0,2780

Forretningsførerhonorar fordeles etter egen brøk:

Avdeling 036 Felles - 83,28 % av totalkostnad
Avdeling 039 Bolig - 16,72 % av totalkostnad

Styret anviser hvor kostnader føres ved kommentar på faktura. Det avregnes en gang i året etterskuddsvis.
Resultat for de ulike avdelingene finner dere etter prinsippnoten.

## Note 1 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 035

| | Regnskap 2024 | Regnskap >aar> | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| **INNTEKT** | | | | |
| **Leieinntekt** | | | | |
| Innkrevd felleskostnad | 4 465 008 | 6 426 355 | 5 687 881 | 4 465 004 |
| **Sum leieinntekt** | **4 465 008** | **6 426 355** | **5 687 881** | **4 465 004** |
| **Andre inntekter** | | | | |
| Diverse inntekt | 0 | 9 804 | 0 | 0 |
| **Sum annen inntekt** | **0** | **9 804** | **0** | **0** |
| **Sum inntekt** | **4 465 008** | **6 436 159** | **5 687 881** | **4 465 004** |
| **KOSTNAD** | | | | |
| **Lønnskostnad** | | | | |
| Lønnskostnad | 0 | 0 | 2 397 | 2 397 |
| Styrehonorar | 0 | 0 | 17 000 | 17 000 |
| **Driftskostnad** | | | | |
| Energikostnad | 2 393 614 | 2 807 961 | 3 380 000 | 350 000 |
| Kostnad eiendom/lokaler | 1 541 292 | 1 717 470 | 1 503 000 | 1 300 000 |
| Kommunale avgifter/renovasjon | 0 | 596 069 | 120 000 | 600 000 |
| Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser. | 0 | 13 402 | 0 | 0 |
| Reparasjon og vedlikehold | 63 863 | 763 758 | 200 000 | 475 000 |
| Revisjonshonorar | 0 | 19 479 | 12 600 | 20 000 |
| Forretningsførerhonorar | 133 713 | 125 127 | 132 000 | 172 000 |
| Andre honorar | 0 | 96 799 | 18 500 | 170 000 |
| Forsikringer | 332 525 | 296 092 | 290 000 | 521 600 |
| Andre kostnader | 0 | 0 | 3 000 | 3 000 |
| **Sum kostnad** | **4 465 008** | **6 436 159** | **5 678 497** | **3 630 997** |
| **Driftsresultat** | **0** | **0** | **9 384** | **834 007** |
| **Årsresultat** | **0** | **0** | **9 384** | **834 007** |

## Note 2 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 036

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| **INNTEKT** | | | | |
| **Andre inntekter** | | | | |
| Diverse inntekt | 2 153 | 0 | 0 | 0 |
| **Sum annen inntekt** | **2 153** | **0** | **0** | **0** |
| **Sum inntekt** | **2 153** | **0** | **0** | **0** |
| **KOSTNAD** | | | | |
| **Lønnskostnad** | | | | |
| Lønnskostnad | 13 677 | 0 | 0 | 0 |
| Styrehonorar | 97 000 | 0 | 0 | 0 |
| **Av- og nedskrivning** | | | | |
| Avskrivning | 37 211 | 0 | 0 | 0 |
| **Driftskostnad** | | | | |
| Energikostnad | 453 560 | 0 | 0 | 0 |
| Kostnad eiendom/lokaler | 376 608 | 0 | 0 | 0 |
| Kommunale avgifter/renovasjon | 990 347 | 0 | 0 | 0 |
| Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser. | 16 113 | 0 | 0 | 0 |
| Reparasjon og vedlikehold | 659 934 | 0 | 0 | 0 |
| Revisjonshonorar | 26 136 | 0 | 0 | 0 |
| Andre honorar | 5 101 | 0 | 0 | 0 |
| Andre kostnader | 1 013 | 0 | 0 | 0 |
| **Sum kostnad** | **2 676 699** | **0** | **0** | **0** |
| **Driftsresultat** | **-2 674 546** | **0** | **0** | **0** |
| **FINANSPOSTER** | | | | |
| Renteinntekt | 30 074 | 0 | 0 | 0 |
| **Netto finansposter** | **-30 074** | **0** | **0** | **0** |
| **Årsresultat** | **-2 644 472** | **0** | **0** | **0** |

## Note 3 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 038

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| **INNTEKT** | | | | |
| **Leieinntekt** | | | | |
| Innkrevd felleskostnad | 2 585 340 | 2 998 736 | 2 216 583 | 1 731 200 |
| **Sum leieinntekt** | **2 585 340** | **2 998 736** | **2 216 583** | **1 731 200** |
| **Andre inntekter** | | | | |
| Diverse inntekt | 26 267 | 720 | 0 | 0 |
| **Sum annen inntekt** | **26 267** | **720** | **0** | **0** |
| **Sum inntekt** | **2 611 607** | **2 999 456** | **2 216 583** | **1 731 200** |
| **KOSTNAD** | | | | |
| **Lønnskostnad** | | | | |
| Styrehonorar | 0 | 0 | 0 | 13 000 |
| **Driftskostnad** | | | | |
| Energikostnad | 980 291 | 1 710 996 | 500 000 | 0 |
| Kostnad eiendom/lokaler | 1 498 650 | 1 078 461 | 223 000 | 345 000 |
| Kommunale avgifter/renovasjon | 0 | 43 770 | 580 000 | 280 000 |
| Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser. | 0 | 984 | 0 | 0 |
| Reparasjon og vedlikehold | 52 910 | 79 853 | 100 000 | 175 000 |
| Revisjonshonorar | 0 | 1 430 | 1 500 | 1 500 |
| Forretningsførerhonorar | 20 116 | 20 821 | 22 000 | 23 000 |
| Andre honorar | 4 309 | 13 872 | 10 000 | 19 000 |
| Forsikringer | 55 331 | 49 269 | 48 000 | 38 300 |
| Andre kostnader | 0 | 0 | 3 000 | 0 |
| **Sum kostnad** | **2 611 607** | **2 999 456** | **1 487 500** | **894 800** |
| **Driftsresultat** | **0** | **0** | **729 083** | **836 400** |
| **Årsresultat** | **0** | **0** | **729 083** | **836 400** |

## Note 4 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 039

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| **INNTEKT** | | | | |
| **Leieinntekt** | | | | |
| Innkrevd felleskostnad | 3 042 708 | 3 087 502 | 3 042 950 | 3 042 950 |
| **Sum leieinntekt** | **3 042 708** | **3 087 502** | **3 042 950** | **3 042 950** |
| **Andre inntekter** | | | | |
| Diverse inntekt | 205 165 | 1 788 | 0 | 0 |
| **Sum annen inntekt** | **205 165** | **1 788** | **0** | **0** |
| **Sum inntekt** | **3 247 873** | **3 089 290** | **3 042 950** | **3 042 950** |
| **KOSTNAD** | | | | |
| **Lønnskostnad** | | | | |
| Lønnskostnad | 0 | 14 100 | 11 703 | 8 000 |
| Styrehonorar | 0 | 100 000 | 83 000 | 83 000 |
| **Av- og nedskrivning** | | | | |
| Avskrivning | 0 | 37 211 | 0 | 0 |
| **Driftskostnad** | | | | |
| Energikostnad | 741 389 | 20 348 | 1 250 000 | 1 050 000 |
| Kostnad eiendom/lokaler | 372 804 | 549 335 | 635 500 | 583 000 |
| Kommunale avgifter/renovasjon | 258 458 | 344 156 | 461 000 | 350 000 |
| Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser. | 4 425 | 2 444 | 0 | 0 |
| Verktøy, inventar og driftsmateriell | 2 085 | 4 475 | 3 000 | 3 000 |
| Reparasjon og vedlikehold | 1 203 589 | 298 592 | 300 000 | 280 000 |
| Revisjonshonorar | 0 | 3 553 | 2 500 | 3 000 |
| Forretningsførerhonorar | 59 231 | 56 196 | 59 000 | 63 000 |
| Andre honorar | 168 478 | 283 011 | 204 000 | 200 000 |
| Kontorkostnad | 15 840 | 11 235 | 5 000 | 0 |
| TV/bredbånd | 106 008 | 101 881 | 107 000 | 115 000 |
| Kontingenter og gaver | 1 292 | 0 | 0 | 0 |
| Forsikringer | 149 341 | 132 979 | 125 000 | 95 100 |
| Andre kostnader | 6 539 | 2 233 | 7 000 | 4 000 |
| **Sum kostnad** | **3 089 479** | **1 961 748** | **3 253 703** | **2 837 100** |
| **Driftsresultat** | **158 394** | **1 127 542** | **-210 753** | **205 850** |
| **FINANSPOSTER** | | | | |
| Renteinntekt | 0 | 35 796 | 0 | 0 |
| **Netto finansposter** | **0** | **-35 796** | **0** | **0** |
| **Årsresultat** | **158 394** | **1 163 338** | **-210 753** | **205 850** |

## Note 5 - Innkrevde felleskostnader

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 3600 Innkrevde felleskostn. drift | 7 412 952 | 7 167 288 |
| 3601 Innbetalte fellesutgifter | 1 731 156 | 1 731 156 |
| 3610 Sameieinnbetalinger | 0 | 2 000 002 |
| 3618 Leietillegg strøm | 854 184 | 854 184 |
| 3620 Leietillegg Kabel-TV/internett | 94 764 | 94 764 |
| 3690 Andre leieinntekter | 0 | 665 199 |
| **Sum** | **10 093 056** | **12 512 593** |

3690- Gjelder midlertidig avsetning avregning av næring 2023

## Note 6 - Andre driftsinntekter

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 3999 Andre inntekter | 233 585 | 12 311 |
| **Sum** | **233 585** | **12 311** |

Konto 3999 gjelder i hovedsak etterbetaling feil fordeling mot næring og bolig fra 2021 - 2023

## Note 7 - Lønnskostnader og styrehonorar

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 27 777 | 0 |
| 5403 Avsetning arbeidsgiveravgift | -14 100 | 14 100 |
| 5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet | 197 000 | 0 |
| 5332 Styrehonorar ikke utbetalt | -100 000 | 100 000 |
| **Sum** | **110 677** | **114 100** |

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

## Note 8 - Varige driftsmidler

| | Utemøbler til takterrasse |
|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 186 054 |
| Årets tilgang : | 0 |
| Årets avgang : | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 186 054 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 111 632 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 74 422 |
| Årets avskrivninger : | 37 211 |
| Anskaffelsesår : | 2021 |
| Antatt levetid i år : | 5 |

Sameiet består av 53 boligseksjoner og 5 næringsseksjoner.
Eiendommer er oppført på g.nr 234, b.nr 71 i Oslo Kommune.  Eiertomt på 3 348 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom KLP Forsikring polise nr. 1743287.

## Note 9 - Kostnad eiendom/lokaler

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste | 369 701 | 350 764 |
| 6340 Heisalarm | 13 675 | 12 410 |
| 6341 Brannalarm | 136 393 | 135 088 |
| 6360 Annet renhold | 183 169 | 187 459 |
| 6361 Fast renhold | 89 480 | 102 134 |
| 6390 Andre driftskostnader | 0 | 24 538 |
| 6391 Snømåking/strøing/feiing | 0 | 11 500 |
| 6392 Containerleie/tømming | 8 410 | 21 094 |
| 6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk | 23 385 | 20 885 |
| 6398 Felleskostnader | 2 965 142 | 2 479 392 |
| **Sum** | **3 789 354** | **3 345 265** |

## Note 10 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6420 Lisens FDV-Web | 20 538 | 16 831 |
| **Sum** | **20 538** | **16 831** |

## Note 11 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l. | 1 088 | 4 475 |
| 6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l. | 998 | 0 |
| **Sum** | **2 085** | **4 475** |

## Note 12 - Reparasjon og vedlikehold

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6601 Vedlikehold bygg | 0 | 52 781 |
| 6602 Vedlikehold VVS | 1 130 728 | 132 626 |
| 6603 Vedlikehold elektro | 14 724 | 124 410 |
| 6611 Vedlikehold heiser | 106 863 | 23 292 |
| 6617 Vedlikehold brannvernutstyr | 67 805 | 59 627 |
| 6621 Vedlikehold tekniske anlegg | 651 565 | 740 359 |
| 6643 Glassarbeid/Vindu | 0 | 1 869 |
| 6648 Vedlikehold dører og porter | 8 611 | 7 240 |
| **Sum** | **1 980 295** | **1 142 202** |

## Note 13 - Andre honorarer

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6714 Tilleggstjenester forretningsfører | 17 073 | 75 264 |
| 6730 Teknisk honorar | 0 | 136 282 |
| 6750 Vakthold | 160 815 | 182 136 |
| **Sum** | **177 888** | **393 682** |

## Note 14 - Andre kostnader

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 7770 Betalingskostnader | 1 013 | 1 133 |
| 7772 Omkostninger inkasso | 728 | 0 |
| 7773 Omkostninger innkreving | 5 811 | 1 100 |
| **Sum** | **7 552** | **2 233** |

## Note 15 - Egenkapital

| | Egenkapital per 01.01 | Endringer | Egenkapital per 31.12 |
|---|---|---|---|
| **Egenkapital** | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Årets resultat | 739 963 | -2 486 078 | -1 746 115 |
| **Sum opptjent egenkapital** | **739 963** | **-2 486 078** | **-1 746 115** |
| **Sum egenkapital** | **739 963** | **-2 486 078** | **-1 746 115** |

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader.

# Årsmelding 2024

Det har vært avholdt 2 fysiske styremøter i perioden. I tillegg har det vært jevnlig kontakt i styret vedrørende ulike vedlikeholdsoppgaver

## Styrets sammensetning

Styreleder, Kari Schrøder Hansen
Styremedlem, Pål Lillebø
Styremedlem, Hilde Marie Juliussen
Styremedlem, Fredrik Lekven Lien
Styremedlem, Imon Barua
Varamedlem, Einar Kvien
Varamedlem, Christian Dieseth Andersen

Styret i Sameiet Dronning Eufemias gate 10 og 12, Trelastgata 3 består av 2 kvinner og 4 menn.

## Virksomhetens art

Sameiet Dronning Eufemias gate 10 og 12, Trelastgata 3 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. Sameiet Dronning Eufemias gate 10 og 12, Trelastgata 3 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 995613565 Sameiet Dronning Eufemias gate 10 og 12, Trelastgata 3 består av 53 boliger og 5 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl. Revisor er BDO.

Forsikring Sameiet Dronning Eufemias gate 10 og 12, Trelastgata 3 er fullverdiforsikret i Klp Skadeforsikring AS, avtalenr 1743287. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

# Styrets arbeid

Styret har vært opptatt av å ivareta det beste for bygget og alle eierne. Det er viktig å ivareta et godt bomiljø som ivaretar sikkerhet og trivsel.

Bygningen er nå 15 år gammel og det tilkommer etter hvert en del utgifter til vedlikehold.

## Redusere felleskostnader

Fordeling av fellesutgifter mellom Klp, næringsdelen og bolig gjennomgås jevlig og det er et prinsipp at man i størst mulig grad skal betale etter forbruk. Det er gjort avtale med Næringskraft AS for å bidra med korrekt fordeling av energiforbruk.

Utgifter til utrykning ved falske brannalarmer blir nå fakturert den enkelte enhet dersom dette skyldes uforsiktighet, stekeos eller damp fra dusjing. Det er hengt opp informasjon i hver etasje i boligdelen om hvordan brannalarmen kan skrus av dersom man skulle utløse denne ved et uhell.

Det er skiftet leverandør på noen serviceavtaler som har redusert fellesutgifter for bolligdelen.

I tillegg er det oppdaget noen feil i fakturaer som nå er korrigert, blant annet har boligdelen betalt for mye i renovasjon «i alle år».

## Fjernvarme og vannmålere

Boligdelen av sameiet fikk i 2024 utbetalt strømstøtte for perioden 2021-2023. Dette utgjorde ca. 900 000 kroner. På årsmøtet i 2024 ble det vedtatt at man skulle installere vannmålere i alle leiligheter. Dette ble i stor grad finansiert av den utbetalte strømstøtten.
De installerte målerne gir de enkelte sameiere og styret mulighet til å følge med på eget forbruk både når det gjelder fjernvarme, varmtvann til oppvarming og totalt vannforbruk.

## SD-anlegg

Vårt tekniske styringsanlegg må fornyes og det er laget en kravspesifikasjon for dette. Utgiftene til dette vil komme på drøyt 2 mill kroner. Det må innhentes mer kapital for dette. Arbeidene et foreløpig utsatt til 2026. Det er uviss hvor stor andel av utgiftene som vil bli belastet de ulike seksjonene; Klp, næring og bolig.

## Vinduer og fasade

Noen vinduer har skader av ulike art. Noe av dette vil bli utbedret i år. Når det gjelder ting som er innvendig i vinduene (åpningsmekanisme etc) vil dette være den enkeltes ansvar. Styret har kontakt med et firma som kan ta befaring på dette.
Enkelte steder i huset lekker det inn vann rundt vinduer ved bestemte værforhold. Dette vil bli gjennomgått sammen med Klp.

## Generelt vedlikehold

Styringssystemet for brannsikkerhet må skiftes høsten 2025. Systemet er gammelt og brukte 2G for kommunikasjon. 2G stenges ned og systemet må skiftes.

System for heisalarm må oppgraderes fra 2G til 5G.

Mange av låsene til boligdelen er byttet med mer fremtidsrettet system.

## Korttidsutleie

Korttidsutleie av boliger skaper fremdeles et problem for sameiet. Det blir betydelige ekstrautgifter og mer slitasje på fellesområder og er med på å øke felleskostnadene.
Det er fremdeles mange som ikke melder inn leietakere i henhold til vedtektene.
Styret ønsker at bygget skal brukes som bolig slik det er tiltenkt og at hotellvriksomheten skal reduseres. Utleie over 30 dager er ikke noe problem.

## Sikkerhet

Styret har jobbet med sikkerhet i boligdelen. Det er observert uvedkommende i trappeoppganger og fellesarealer. Det er funnet en madrass under en trapp og kolbe med lystgass i en boligetasje. Det er stjålet post fra postrommet.
Det er plassert noen videokameraer i fellesrom. Styret ønsker at det skal være tydelige regler for dette og det vil bli presentert et forslag til vedtektsendringer på neste generalforsamling.
Vi er i dialog med andre sameier i området vedrørende sikkerhet.

**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 Mandag 19.05.2025.

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

# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Dronning Eufemias gate 10 og 12, Trelastgata 3 onsdag 03.06.2026 kl. 17:00 - Usbl hovedkontor, Arbeidersamfunnets Plass 1.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Vidar Karlstad

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Vidar Karlstad

### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

**Vedtak:**
Valgt ble: Karoline D. Hesle

### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

**Vedtak:**
Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett: 4

Antall fremlagte fullmakter: 8

Totalt: 12

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**
Godkjent

### 1.6 Godkjenning av saksliste

**Vedtak:**
Godkjent

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

**Vedtak:**
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

## 3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Vedtak:**
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

**Vedtak:**
Styrehonorar på kr 140.000,- ble godkjent

## 5. Andre saker

Ingen saker til behandling.

**Vedtak:**
Til orientering.

## 6. Valg

### 6.1 Valg av styreleder

**Vedtak:**
Valgt ble: Christian Dieseth for 1 år.

### 6.2 Valg av medlemmer til styret

**Vedtak:**
Valgt ble: Hege Brattlid for 2 år.

Valgt ble: Anna Karin Manengen(ny) for 2 år.

Valgt ble: Kari S. Hansen for 2 år.

### 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

**Vedtak:**
Valgt ble: Julie Dieseth-Tjessem(ny) for 1 år.

Valgt ble: Einar Kvien for 1 år.

## 6.4 Valg av valgkomite

**Vedtak:**
Utgår

Protokollen er godkjent.

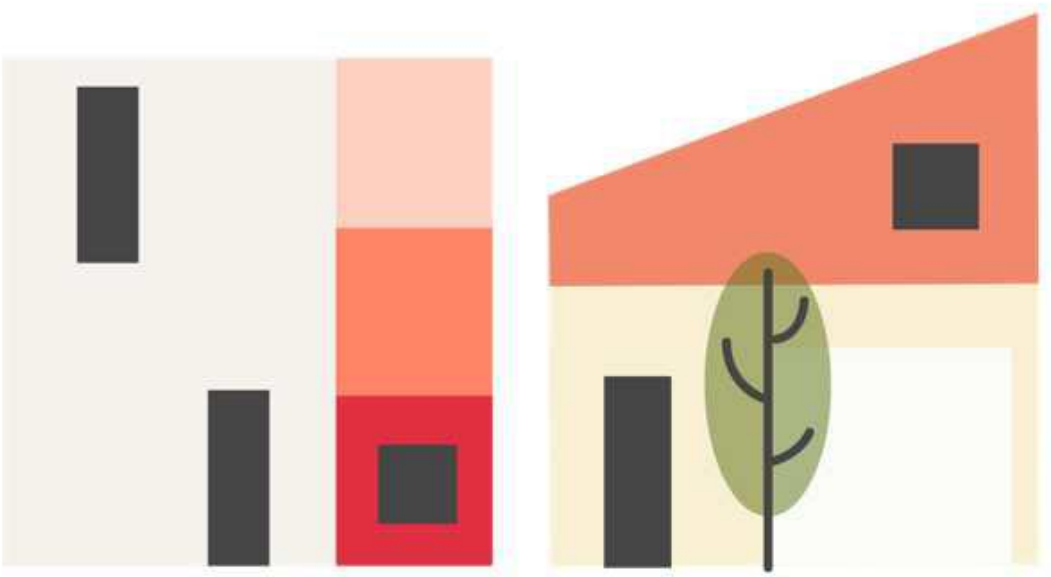
Vidar Karlstad/s/

Møteleder

Karoline D. Hesle/s/

Protokollvitne

---------- ----------
Møteleder Protokollvitne



**INNKALLING 2026**

# Sameiet Dronning Eufemias gate 10 og 12, Trelastgata 3

Onsdag 03.06.2026 kl. 17:00

Usbl hovedkontor, Arbeidersamfunnets Plass 1

# Styrets oppgaver

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

## Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

# Usbls oppgaver

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

## Noen av Usbls oppgaver:

- 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, dersom dette er avtalt.
- 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.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

# Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Dronning Eufemias gate 10 og 12, Trelastgata 3

Møtet finner sted onsdag 03.06.2026 kl. 17:00 - Usbl hovedkontor, Arbeidersamfunnets Plass 1

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Sameiet Dronning Eufemias gate 10 og 12, Trelastgata 3 det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Stemmegivning reguleres av eierseksjonsloven § 52. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven § 46.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

## 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 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

6 Valg

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

## Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

## 1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2025 godkjennes

## 3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen tas til orientering

## 4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar på kr _____,- godkjennes

## 5. Andre saker

Ingen saker til behandling.

## 6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder - Christian Dieseth
Styremedlem - Hege Brattlid
Styremedlem - Hilde Marie Juliussen
Styremedlem - Karoline Dybevold Hesle
Styremedlem - Pål Lillebø
Varamedlem - Kari Schrøder Hansen
Varamedlem - Einar Kvien

### 6.1 Valg av styreleder

### 6.2 Valg av medlemmer til styret

### 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

### 6.4 Valg av valgkomite

## Arbeidskapital

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| **A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap** | **468 380** | **628 331** |
| B. Endring i arbeidskapital | | |
| Resultat | 151 738 | -197 162 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 37 211 | 37 211 |
| **B. Endring arbeidskapital** | **188 949** | **-159 951** |
| **C. Arbeidskapital** | **657 328** | **468 380** |
| **Spesifiksjon av arbeidskapital** | | |
| Omløpsmidler | 2 134 888 | 1 604 277 |
| Kortsiktiggjeld | -1 477 559 | -1 135 897 |
| **C Arbeidskapital** | **657 328** | **468 380** |

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

# Resultatregnskap 2025 Sameiet Dronning Eufemias gate 10 og 12, T relastgata 3

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **INNTEKT** | | | | | |
| **Leieinntekt** | | | | | |
| Innkrevd felleskostnad | 4 | 7 408 022 | 10 093 056 | 9 239 154 | 0 |
| **Sum leieinntekt** | | **7 408 022** | **10 093 056** | **9 239 154** | **0** |
| **Andre inntekter** | | | | | |
| Diverse inntekt | 5 | 1 509 536 | 233 585 | 0 | 0 |
| **Sum annen inntekt** | | **1 509 536** | **233 585** | **0** | **0** |
| **Sum inntekt** | | **8 917 558** | **10 326 641** | **9 239 154** | **0** |
| **KOSTNAD** | | | | | |
| **Lønnskostnad** | | | | | |
| Lønnskostnad | 6 | 15 933 | 13 677 | 10 397 | 0 |
| Styrehonorar | 6 | 113 000 | 120 000 | 113 000 | 0 |
| **Av- og nedskrivning** | | | | | |
| Avskrivning | 7 | 37 211 | 37 211 | 0 | 0 |
| **Driftskostnad** | | | | | |
| Energikostnad | | 1 051 461 | 4 568 855 | 1 400 000 | 0 |
| Kostnad eiendom/lokaler | 8 | 3 119 043 | 1 477 438 | 2 238 000 | 0 |
| Kommunale avgifter/renovasjon | | 1 402 889 | 1 248 804 | 1 230 000 | 0 |
| Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser. | 9 | 27 580 | 20 538 | 0 | 0 |
| Verktøy, inventar og driftsmateriell | 10 | 1 990 | 2 085 | 3 000 | 0 |
| Reparasjon og vedlikehold | 11 | 1 680 723 | 1 980 295 | 980 000 | 0 |
| Revisjonshonorar | | 29 355 | 26 136 | 24 500 | 0 |
| Forretningsførerhonorar | | 221 370 | 213 060 | 258 000 | 0 |
| Andre honorar | 12 | 242 294 | 177 888 | 389 000 | 0 |
| Kontorkostnad | | 50 948 | 15 840 | 0 | 0 |
| TV/bredbånd | | 116 097 | 106 008 | 115 000 | 0 |
| Kontingenter og gaver | | 1 808 | 1 292 | 0 | 0 |
| Forsikringer | | 661 426 | 537 197 | 655 000 | 0 |
| Andre kostnader | 13 | 11 862 | 7 552 | 7 000 | 0 |
| **Sum kostnad** | | **8 784 988** | **10 553 877** | **7 422 897** | **0** |
| **Driftsresultat** | | **132 570** | **-227 236** | **1 816 257** | **0** |
| **FINANSPOSTER** | | | | | |
| Renteinntekt | | 19 169 | 30 074 | 0 | 0 |
| **Netto finansposter** | | **-19 169** | **-30 074** | **0** | **0** |
| **Årsresultat** | | **151 738** | **-197 162** | **1 816 257** | **0** |
| Overført sameiekapital | | 151 738 | -197 162 | 0 | 0 |
| **SUM OVERFØRINGER** | | **151 738** | **-197 162** | **0** | **0** |

# Balanse 2025 Sameiet Dronning Eufemias gate 10 og 12, T relastgata 3

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| **Varige driftsmidler** | | | |
| Andre driftsmidler | 7 | 37 211 | 74 422 |
| **Sum anleggsmidler** | | **37 211** | **74 422** |
| **Omløpsmidler** | | | |
| Restanser felleskostnader | | 56 041 | 37 933 |
| Fordringer skader | 14 | 44 985 | 0 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 1 488 417 | 972 284 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 254 689 | 39 645 |
| Innestående konsernkonto og bank | | 290 755 | 554 415 |
| **Sum omløpsmidler** | | **2 134 888** | **1 604 277** |
| **SUM EIENDELER** | | **2 172 099** | **1 678 699** |

# Balanse 2025 Sameiet Dronning Eufemias gate 10 og 12, T relastgata 3

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| **Opptjent egenkapital** | | | |
| Annen egenkapital | | 694 540 | 542 801 |
| **Sum opptjent egenkapital** | | **694 540** | **542 801** |
| **Sum egenkapital** | **15** | **694 540** | **542 801** |
| **Gjeld** | | | |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnad | | 5 647 | 0 |
| Leverandørgjeld | | 698 995 | 424 441 |
| Skyldig off. myndigheter | | 0 | 57 292 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 772 917 | 654 165 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **1 477 559** | **1 135 897** |
| **Sum gjeld** | | **1 477 559** | **1 135 897** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **2 172 099** | **1 678 699** |

Sted:_____ Dato:_____

Christian Dieseth
Styreleder

Pål Lillebø
Styremedlem

Karoline Dybevold Hesle
Styremedlem

Hege Brattlid
Styremedlem

Hilde Marie Juliussen
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

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. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.

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 består av 53 boligseksjoner og 5 næringsseksjoner.
Virksomhet består av drift og forvaltning av boligsameiet med tilhørende fellesarealer.
Virksomheten drives fra eiendommen i Oslo.
Eiendommen er oppført på g.nr 234, b.nr 71 i Oslo Kommune. Eiertomt på 3 348 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom KLP Forsikring polise nr. 1743287.

Boligselskapet har avdelingsregnskap for å fordele kostnader som skal avregnes mot næring.
Styret anviser hvor kostnader føres ved kommentar på faktura, og kostnadene blir gjennomgått av styret for å kvalitetsikre korrekt fordeling før årsregnskapet ferdigstilles.
KLP og næring avregnes årlig i forbindelse med årsregnskapet avsluttes, der årsresultat avsettes og det blir sendt ut faktura/kreditnota året etter til avdelingene.

Avdeling 035 KLP
Avdeling 038 Næring
Avdeling 039 Bolig

Resultat for de ulike avdelingene finner dere etter prinsippnoten.

## Note 1 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 035

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| **INNTEKT** | | | | |
| **Leieinntekt** | | | | |
| Innkrevd felleskostnad | 2 431 032 | 4 833 756 | 4 465 004 | 0 |
| **Sum leieinntekt** | **2 431 032** | **4 833 756** | **4 465 004** | **0** |
| **Andre inntekter** | | | | |
| Diverse inntekt | 2 045 818 | 0 | 0 | 0 |
| **Sum annen inntekt** | **2 045 818** | **0** | **0** | **0** |
| **Sum inntekt** | **4 476 850** | **4 833 756** | **4 465 004** | **0** |
| **KOSTNAD** | | | | |
| **Lønnskostnad** | | | | |
| Lønnskostnad | 2 115 | 2 502 | 2 397 | 0 |
| Styrehonorar | 15 000 | 15 000 | 17 000 | 0 |
| **Driftskostnad** | | | | |
| Energikostnad | 0 | 2 511 569 | 350 000 | 0 |
| Kostnad eiendom/lokaler | 1 684 297 | 273 028 | 1 300 000 | 0 |
| Kommunale avgifter/renovasjon | 981 632 | 788 613 | 600 000 | 0 |
| Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser. | 18 288 | 12 831 | 0 | 0 |
| Reparasjon og vedlikehold | 1 064 174 | 666 997 | 475 000 | 0 |
| Revisjonshonorar | 23 375 | 20 812 | 20 000 | 0 |
| Forretningsførerhonorar | 137 028 | 133 713 | 172 000 | 0 |
| Andre honorar | 29 948 | 4 062 | 170 000 | 0 |
| Forsikringer | 526 694 | 427 770 | 521 600 | 0 |
| Andre kostnader | 9 562 | 807 | 3 000 | 0 |
| **Sum kostnad** | **4 492 114** | **4 857 704** | **3 630 997** | **0** |
| **Driftsresultat** | **-15 264** | **-23 948** | **834 007** | **0** |
| **FINANSPOSTER** | | | | |
| Renteinntekt | 15 264 | 23 948 | 0 | 0 |
| **Netto finansposter** | **-15 264** | **-23 948** | **0** | **0** |
| **Årsresultat** | **0** | **0** | **834 007** | **0** |

## Note 2 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 038

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| **INNTEKT** | | | | |
| **Leieinntekt** | | | | |
| Innkrevd felleskostnad | 1 847 146 | 2 216 592 | 1 731 200 | 0 |
| **Sum leieinntekt** | **1 847 146** | **2 216 592** | **1 731 200** | **0** |
| **Andre inntekter** | | | | |
| Diverse inntekt | -536 282 | 26 267 | 0 | 0 |
| **Sum annen inntekt** | **-536 282** | **26 267** | **0** | **0** |
| **Sum inntekt** | **1 310 864** | **2 242 859** | **1 731 200** | **0** |
| **KOSTNAD** | | | | |
| **Lønnskostnad** | | | | |
| Styrehonorar | 0 | 0 | 13 000 | 0 |
| **Driftskostnad** | | | | |
| Energikostnad | 240 875 | 1 336 495 | 0 | 0 |
| Kostnad eiendom/lokaler | 775 154 | 724 084 | 345 000 | 0 |
| Kommunale avgifter/renovasjon | 72 115 | 57 935 | 280 000 | 0 |
| Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser. | 1 346 | 943 | 0 | 0 |
| Reparasjon og vedlikehold | 155 502 | 67 424 | 175 000 | 0 |
| Revisjonshonorar | 1 717 | 1 529 | 1 500 | 0 |
| Forretningsførerhonorar | 22 801 | 20 116 | 23 000 | 0 |
| Andre honorar | 3 121 | 4 607 | 19 000 | 0 |
| Forsikringer | 38 693 | 31 426 | 38 300 | 0 |
| Andre kostnader | 661 | 59 | 0 | 0 |
| **Sum kostnad** | **1 311 985** | **2 244 618** | **894 800** | **0** |
| **Driftsresultat** | **-1 121** | **-1 759** | **836 400** | **0** |
| **FINANSPOSTER** | | | | |
| Renteinntekt | 1 121 | 1 759 | 0 | 0 |
| **Netto finansposter** | **-1 121** | **-1 759** | **0** | **0** |
| **Årsresultat** | **0** | **0** | **836 400** | **0** |

## Note 3 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 039

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| **INNTEKT** | | | | |
| **Leieinntekt** | | | | |
| Innkrevd felleskostnad | 3 129 845 | 3 042 708 | 3 042 950 | 0 |
| **Sum leieinntekt** | **3 129 845** | **3 042 708** | **3 042 950** | **0** |
| **Andre inntekter** | | | | |
| Diverse inntekt | 0 | 207 318 | 0 | 0 |
| **Sum annen inntekt** | **0** | **207 318** | **0** | **0** |
| **Sum inntekt** | **3 129 845** | **3 250 026** | **3 042 950** | **0** |
| **KOSTNAD** | | | | |
| **Lønnskostnad** | | | | |
| Lønnskostnad | 13 818 | 11 175 | 8 000 | 0 |
| Styrehonorar | 98 000 | 105 000 | 83 000 | 0 |
| **Av- og nedskrivning** | | | | |
| Avskrivning | 37 211 | 37 211 | 0 | 0 |
| **Driftskostnad** | | | | |
| Energikostnad | 810 586 | 720 791 | 1 050 000 | 0 |
| Kostnad eiendom/lokaler | 659 592 | 480 326 | 583 000 | 0 |
| Kommunale avgifter/renovasjon | 349 142 | 402 256 | 350 000 | 0 |
| Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser. | 7 946 | 6 765 | 0 | 0 |
| Verktøy, inventar og driftsmateriell | 1 990 | 2 085 | 3 000 | 0 |
| Reparasjon og vedlikehold | 461 046 | 1 245 875 | 280 000 | 0 |
| Revisjonshonorar | 4 262 | 3 795 | 3 000 | 0 |
| Forretningsførerhonorar | 61 541 | 59 231 | 63 000 | 0 |
| Andre honorar | 209 225 | 169 219 | 200 000 | 0 |
| Kontorkostnad | 50 948 | 15 840 | 0 | 0 |
| TV/bredbånd | 116 097 | 106 008 | 115 000 | 0 |
| Kontingenter og gaver | 1 808 | 1 292 | 0 | 0 |
| Forsikringer | 96 039 | 78 001 | 95 100 | 0 |
| Andre kostnader | 1 639 | 6 686 | 4 000 | 0 |
| **Sum kostnad** | **2 980 890** | **3 451 555** | **2 837 100** | **0** |
| **Driftsresultat** | **148 955** | **-201 529** | **205 850** | **0** |
| **FINANSPOSTER** | | | | |
| Renteinntekt | 2 783 | 4 367 | 0 | 0 |
| **Netto finansposter** | **-2 783** | **-4 367** | **0** | **0** |
| **Årsresultat** | **151 738** | **-197 162** | **205 850** | **0** |

## Note 4 - Innkrevde felleskostnader

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 3600 Innkrevde felleskostn. drift | 4 901 196 | 7 412 952 |
| 3601 Innbetalte fellesutgifter | 1 731 156 | 1 731 156 |
| 3610 Kapitalinnkalling | 600 000 | 0 |
| 3618 Leietillegg strøm | 80 906 | 854 184 |
| 3620 Leietillegg Kabel-TV/internett | 94 764 | 94 764 |
| **Sum** | **7 408 022** | **10 093 056** |

## Note 5 - Andre driftsinntekter

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 3990 A-konto/avregning Næring og KLP | 1 509 536 | 0 |
| 3999 Andre inntekter | 0 | 233 585 |
| **Sum** | **1 509 536** | **233 585** |

## Note 6 - Lønnskostnader og styrehonorar

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 0 | 27 777 |
| 5403 Avsetning arbeidsgiveravgift | 15 933 | -14 100 |
| 5330 Styrehonorar | 0 | 197 000 |
| 5332 Styrehonorar, periodisert | 113 000 | -77 000 |
| **Sum** | **128 933** | **133 677** |

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

## Note 7 - Varige driftsmidler

| | Utemøbler til takterrasse |
|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 186 054 |
| Årets tilgang : | 0 |
| Årets avgang : | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 186 054 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 148 843 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 37 211 |
| Årets avskrivninger : | 37 211 |
| Anskaffelsesår : | 2021 |
| Antatt levetid i år : | 5 |

## Note 8 - Kostnad eiendom/lokaler

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste | 393 720 | 369 701 |
| 6340 Heisalarm | 58 330 | 13 675 |
| 6341 Brannalarm | 141 101 | 136 393 |
| 6343 Serviceavtaler | 25 839 | 0 |
| 6360 Annet renhold | 285 820 | 183 169 |
| 6361 Fast renhold | 91 880 | 89 480 |
| 6392 Containerleie/tømming | 9 412 | 8 410 |
| 6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk | 0 | 23 385 |
| 6398 Felleskostnader | 2 112 940 | 653 225 |
| **Sum** | **3 119 043** | **1 477 438** |

## Note 9 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 6420 Lisens FDV-Web | 15 325 | 20 538 |
| 6450 Leie parkering | 12 255 | 0 |
| **Sum** | **27 580** | **20 538** |

## Note 10 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l. | 0 | 1 088 |
| 6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l. | 0 | 998 |
| 6581 Programvare | 1 990 | 0 |
| **Sum** | **1 990** | **2 085** |

## Note 11 - Reparasjon og vedlikehold

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 6601 Vedlikehold bygg | 507 662 | 0 |
| 6602 Vedlikehold VVS | 435 753 | 1 130 728 |
| 6603 Vedlikehold elektro | 0 | 14 724 |
| 6611 Vedlikehold heiser | 55 965 | 106 863 |
| 6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde | 25 282 | 0 |
| 6617 Vedlikehold brannvernutstyr | 122 776 | 67 805 |
| 6621 Vedlikehold tekniske anlegg | 515 029 | 651 565 |
| 6648 Vedlikehold dører og porter | 18 256 | 8 611 |
| **Sum** | **1 680 723** | **1 980 295** |

Konto 6601 gjelder i hovedsak bytte kompressor og vakkum avgassere.
Konto 6602 gjelder i hovedsak serviceavt, reprasjon lekkasje og montere ny belg ekspansjonskar .
Konto 6621 gjelder i hovedsak service og tømme fettutskiller.

## Note 12 - Andre honorarer

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 6711 Adm. gebyr målere | 22 773 | 0 |
| 6714 Tilleggstjenester forretningsfører | 57 610 | 17 073 |
| 6750 Vakthold | 161 910 | 160 815 |
| **Sum** | **242 294** | **177 888** |

## Note 13 - Andre kostnader

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 7770 Betalingskostnader | 2 502 | 1 013 |
| 7772 Omkostninger inkasso | 6 054 | 728 |
| 7773 Omkostninger innkreving | 3 307 | 5 811 |
| **Sum** | **11 862** | **7 552** |

## Note 14 - Fordringer skader

Konto 1569 er avsetning på forsikringsoppgjør, der utbetaling kommer i 2026.

## Note 15 - Egenkapital

| | Egenkapital per 01.01 | Endringer | Egenkapital per 31.12 |
|---|---|---|---|
| **Egenkapital** | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Årets resultat | 542 801 | 151 739 | 694 540 |
| **Sum opptjent egenkapital** | **542 801** | **151 739** | **694 540** |
| **Sum egenkapital** | **542 801** | **151 739** | **694 540** |

# Årsmelding 2025 - Sameiet Dronning Eufemias gate 10 og 12, Trelastgata 3

## Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Christian Dieseth
Styremedlem, Hege Brattlid
Styremedlem, Kari Schrøder Hansen
Styremedlem, Hilde Marie Juliussen
Styremedlem, Karoline Dybevold Hesle
Styremedlem, Pål Lillebø
Varamedlem, Einar Kvien

Styret i Sameiet Dronning Eufemias gate 10 og 12, Trelastgata 3 består av 4 kvinner og 2 menn.

## Virksomhetens art

Sameiet Dronning Eufemias gate 10 og 12, Trelastgata 3 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. Sameiet Dronning Eufemias gate 10 og 12, Trelastgata 3 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 995613565

Sameiet Dronning Eufemias gate 10 og 12, Trelastgata 3 består av 53 boliger og 5 næringslokaler.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

## Forsikring

Sameiet Dronning Eufemias gate 10 og 12, Trelastgata 3 er fullverdiforsikret i Klp Skadeforsikring AS, avtalenr 1743287. 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 bolig 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.

Sameiet Dronning Eufemias gate 10 og 12, Trelastgata 3 har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

## Styrets arbeid

Nåværende styre tiltrådte etter årsmøtet 19. mai 2025. Følgende saker er behandlet og iverksatt av styret i perioden etter tiltredelse:

**Individuell måling og justering av fellesutgifter (Techem)**

Installasjon av individuelle målere fra Techem ble ferdigstilt i 2025, og forbruksbasert avregning gjennom Usbl starter fra januar 2026 med halvårlige avregninger (første per 30.06.2026). Som følge av dette ble strukturen i felleskostnadene for boligavdelingen endret: 25% skilles ut som egen post for forbruksavhengige kostnader (kaldtvann, varmtvann og oppvarming) basert på faktisk forbruk per seksjon, og de gjenstående felleskostnadene er oppjustert med 10% for å kompensere for kostnadsvekst siden forrige justering. Endringene gjelder kun boligavdelingen og er iverksatt fra 2026.

**Reparasjon av heis**

Etter feil på motorstyring på en av sameiets heiser ble det bestilt utskifting av motorstyring fra TK Elevator, med kostnad ca. kr 185 000.

**Sonelås for posttilgang**

Sonelås mellom postrom og oppgang ble installert (CERTEGO) slik at Posten kan levere pakker direkte til beboernes dør. Forutsetningen for levering på dør er at beboer enten har merket døren med navn og leilighetsnummer, eller har lagt inn leveringsinstruks i Posten-appen.

**Pågående saker**

Vanninntrengning

I 2025 og 2026 er det registrert vanninntrengning i flere boligseksjoner og på flere veggretninger, mest omfattende i en leilighet i 9. etasje. Saken følges opp gjennom Servicealliansen med befaring bestilt mars 2026. Innvendig inspeksjon gjennomføres som første trinn, og styret innhenter ytterligere data fra seksjonseierne for å sikre tilstrekkelig kartlegging før beslutning om større utbedringstiltak.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

## 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 03.06.2026.

> I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.
>
> Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

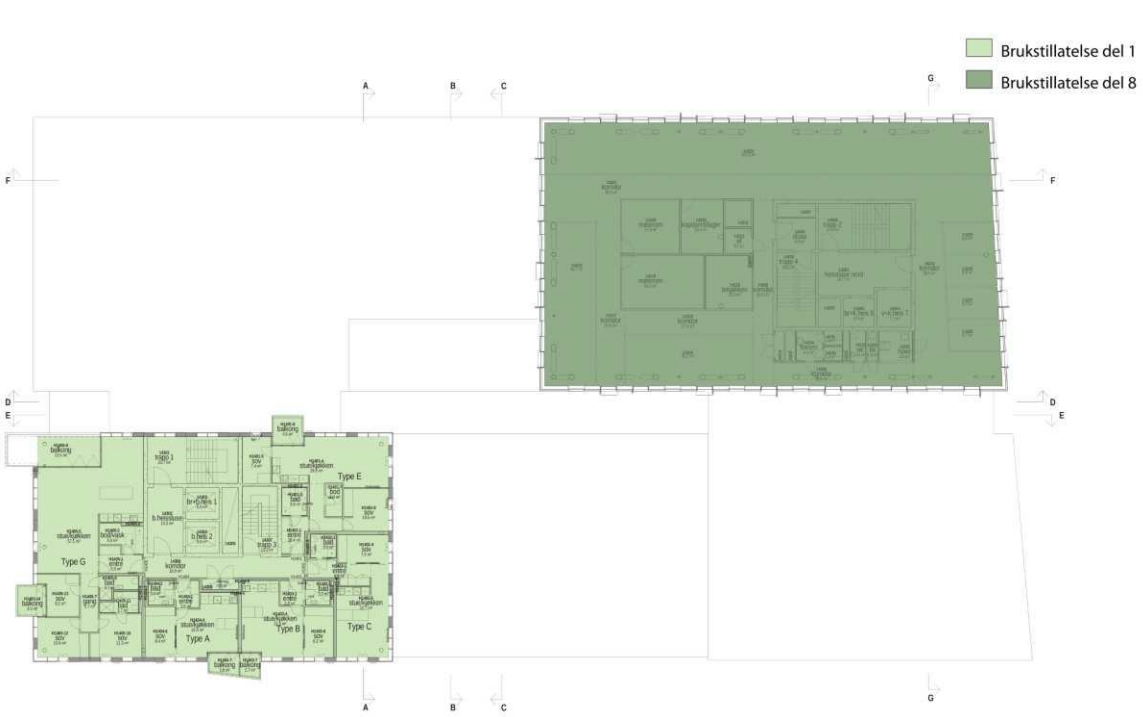
For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift




| | | |
|---|---|---|
| PROSJEKT NR | TEGNING NR | REVISJON |
| 06 016 | A-24 | C |

| | | |
|---|---|---|
| C | 24.10.2006 | Antall gjesterbad/wc redusert i enkelte leiligheter |
| B | 25.5.2006 | Justert planløsning |
| A | 10.1.2006 | Endret fasade mot/på tomt, div. justeringer |

| | | |
|---|---|---|
| REV | REVIDERT | ENDRING |

| | | |
|---|---|---|
| PROSJEKT NR | TEGNING NR | REVISJON |
| 06 016 | A-24 | C |

PROSJEKT

BARCODE 103,104,105

Nydalen
Gamle Dam's, 0403 Oslo

TEGNINGSTYPE

Byggesøknad

TEGNING

Plan 14. etasje

| | | |
|---|---|---|
| PROSJEKT NR | NORMERT/ IKKE NORMERT | FORMAT |
| 06 016 | | A1 |
| MÅLESTOKK | | REVISJON |
| 1 : 100 | | C |
| TEGNINGS NR | DATO | MÅLDATO |
| A-24 | 7.5.2007 | 24.10.2006 |

www.e-arkitekter.no
t: 22 70 02 00 / f: 22 70 02 01
Ruseløkkveien 6, 0251 Oslo
Postboks 1, 1252 Oslo
ark@e-arkitekter.no
Org nr: 979 627 787

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

SJ ARKITEKTER AS
Bryggegata 9
0250 OSLO

Dato: 17.11.2017

| Deres ref.: | Vår ref.: 200613601-227<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Frank Arvid Hofsøy | Arkivkode: 531 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | DRONNING EUFEMIAS GATE 10 - 12 | Eiendom: | 234/71/0/0 |
| Tiltakshaver: | KLP HUSET AS | Adresse: | v/ KLP EIENDOM AS, Postboks 400 Sentrum, 0103 OSLO |
| Søker: | SJ ARKITEKTER AS | Adresse: | Bryggegata 9, 0250 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Oppføring |

# Ferdigattest - Barcode KLP, felt B10cde i Bjørvika, Dronning Eufemias gate 10 - 12 - Trelastgata 3

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se våre nettsider for mer informasjon https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/

**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for områdeutvikling
Områdeutvikling Fjordbyen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 17.11.2017 av:

Frank Arvid Hofsøy - saksbehandler
Målfrid Nyrnes - enhetsleder

Kopi til:
KLP HUSET AS, v/ KLP EIENDOM AS, Postboks 400 Sentrum, 0103 OSLO
VEDAL AS v/ Bernt Aasenhuus, Vækerøveien 3, 0281 OSLO, bernt.aasenhuus@vedal.no

# Plan- og bygningsetaten

Dato: 12.08.2026
Kunde: Vilde Bråten Tischbein
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86537742
Deres ref: 9396639

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 234, BNR. 71.

Vi viser til bestilling av 12.08.2026 for eiendom gnr. 234, bnr. 71.

**GNR. 234 BNR. 71**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 28.04.2005.

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

**3348 m².**

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

## Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

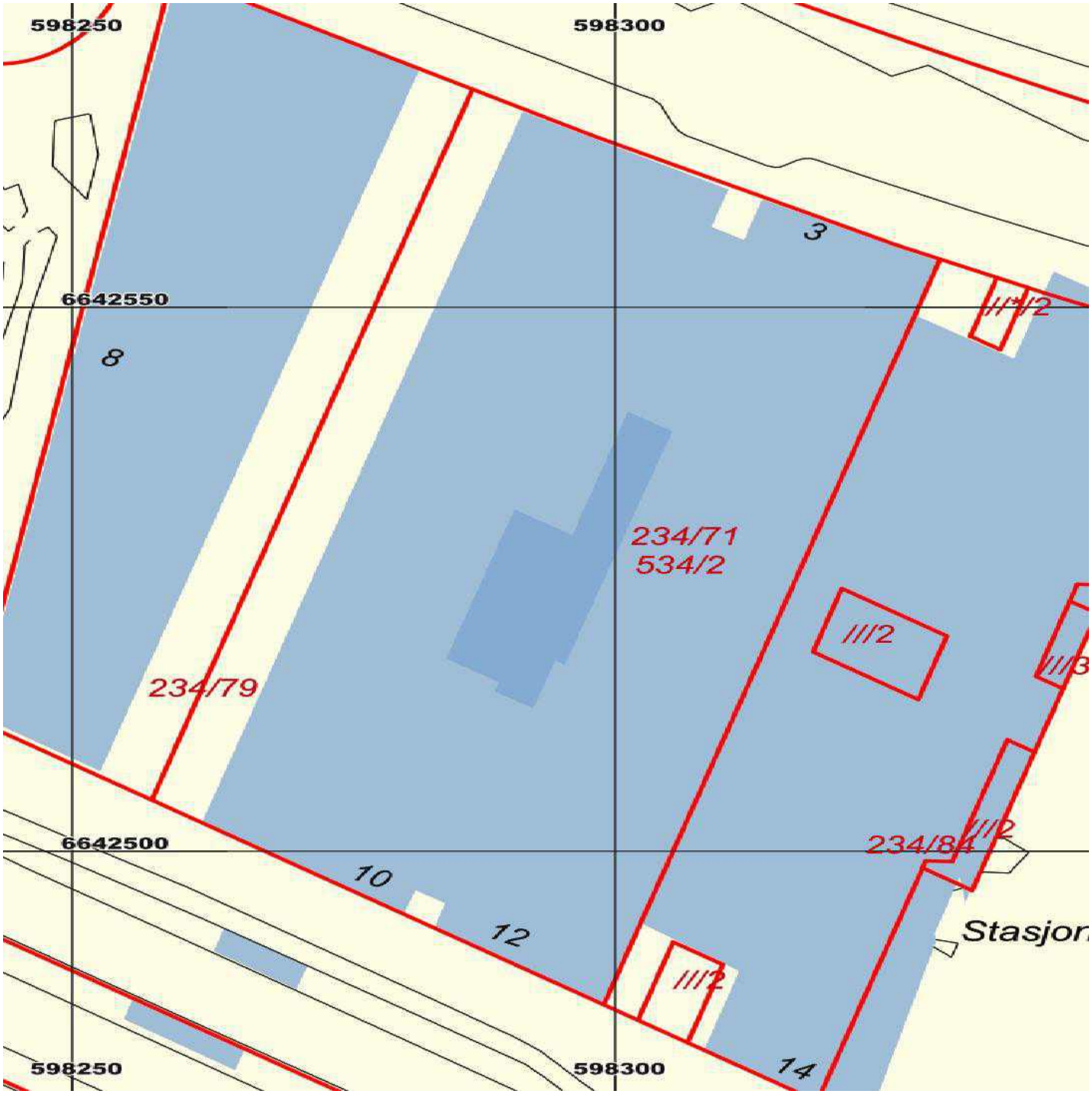
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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




Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Oslo

# S-4187

Endret reguleringspaln med reg.best. for Felt B10 (Bjørvika-Bispevika-Lohavn).

**Vedtaksdato:** 16.11.2005

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** 200313007

**Lovverk:** PBL 1985

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:** 200313007

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR FELT B10 I BJØRVIKA**

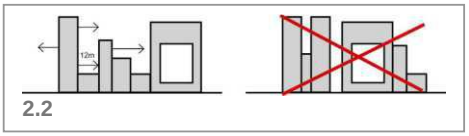
**§ 1.** *Avgrensning*
Planens avgrensninger er vist på plankart merket RAP-200313007/2 datert 15.12.2004

*§ 2. Formål, organisering av bebyggelse og utnyttelse*

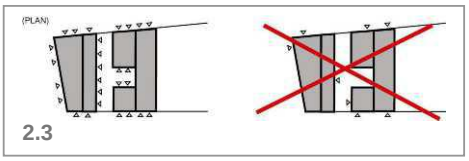
2.1 Byggeområder
Byggeområdet kan inneholde: boliger, forretning, kontor, hotell, bevertning, allmennyttig formål (kultur, undervisning, idrett, serviceanlegg småbåthavn) og garasjeanlegg.

Minimum 10 % av bruksarealet skal avsettes til boligformål, under forutsetning om at miljøhensyn angitt i reguleringsplan S-4099 Bjørvika – Bispevika - Lohavn § 9 kan oppfylles.

2.2 Boligkvalitet
Fra boligfasade med vinduer skal det være minimum 12 meter avstand til nabobygg.




2.3 Forretning
Forretninger plasseres mot Nyland allé, Akerselv-allmenningen (B25) og Sporgata inkludert tilhørende plassrom som dannes ved eventuelt ikke fullt utbygde tomtestriper. I tillegg kan forretnings-innganger anlegges i ubebygde tomtestriper inntil 10 meter fra nevnte gater.




Hver enkelt forretning skal maksimalt ha bruksareal på 300 m², med unntak av en dagligvarebutikk som kan være opp til 1500 m².

Langs ubebygde tomtestriper og fotgjengerpassasjer kan det for øvrig anlegges gallerier, utstillingslokaler og lignende samt bevertning med maksimum publikumstilgjengelig bruksareal på 100 m².

Forretninger og øvrige nevnte virksomheter nevnt ovenfor skal ha min. én inngang pr. virksomhet/foretak mot offentlig tilgjengelige arealer.

2.4 Avkjørsler.
Avkjørsel til byggeområdet skal skje fra Sporgata der det tillates maksimalt to avkjørsler til parkering/ varelevering, Bilparkering skal skje i underetasjen.

2.5 Utnyttelse
Maksimal utnyttelse for B10 innenfor foreliggende planavgrensning er 48 000 $m^2$ T-BRA, beregnet ut fra en gjennomsnittlig brutto etasjehøyde på maksimum 3,65 meter. I tillegg tillates glassoverdekket volum inntil 6 000 $m^2$ BRA beregnet ut fra teknisk forskrift med teoretisk dekke pr. 3,00 meter.

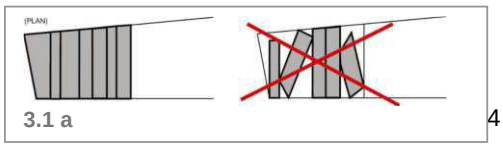
2.6 Regulering i tidsrekkefølge
Feltene B25 og E4 er regulert i tidsrekkefølge, slik:
1. Offentlig trafikkområde (gate, torg, annet fotgjengerareal, annet veiareal)
2. Gjeldende regulering pr. 15.12.2004 (S-4099)

Tidsrekkefølge 2 inntrer senest når Nylandsveiens nye rampe fra Nylandsbroen ned til Nyland allé er ferdigstilt.

Offentlig trafikkområde B25, snuplass for avslutning av Sporgata, samt areal E4 avsatt til Akerselvas fremtidige åpning skal gis en midlertidig opparbeidelse for fotgjengere og uteopphold frem til veganlegget Nylandsveien og Akerselvas nye løp kan ferdigstilles. De delene av området som det vil være mulig å opparbeide permanent, skal utformes i overensstemmelse med de føringene som ligger i de videreutviklede retningslinjene for Akerselvalmenningen på det tidspunktet byggesøknad sendes inn, jamfør designhåndboken, eventuelt vedtatt bebyggelsesplan for Akerselvallmenningen. Søknad om midlertidig opparbeidelse av B25 og E4 skal innsendes samtidig med byggesøknaden for den vestlige tomtestripen i B10. Opparbeidelsen skal skje med holdbare materialer og ferdigstilles senest før brukstillatelse gis for denne bebyggelsen.

*§ 3. Bebyggelsens utforming*

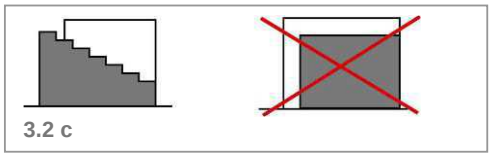
3.1 Tomtestriper



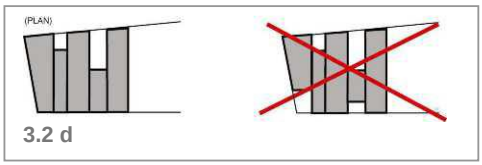
a. Byggeområdet skal inndeles i gjennomgående parallelle tomtestriper fra Nyland allé til Sporgata. Tomtestripene skal anlegges i rett vinkel mot Nyland allé. Den vestligste tomtestripen skal avgrenses av byggeområdets formålsgrense mot vest.
b. Maksimum tillatt bredde for tomtestriper er 30 meter.

3.2 Utbyggingsprinsipper

a. Hver tomtestripe bebygges med en bygning/ bygninger som skal ha sin egen identitet, form, materialbruk og design ulik nabostripene. Dette gjelder også når flere tomtestriper utbygges samtidig som et helhetlig prosjekt. Overgangen mellom inntilliggende bygningsvolumer på to tomtestriper skal på en presis og logisk måte markere skillet mellom tomtestripene
b. Bygningene skal ha en hovedform sammensatt av rektangulære prismer/bygningsvolumer som alle har en bredde tilsvarende tomtestripens bredde. Unntatt fra dette er den vestligste tomtestripen som skal følge formålsavgrensningen mot vest.
c. Volumguide (vedlegg A) er retningsangivende for valg av bebyggelsesformer, det kan dog tillates kombinasjoner av de viste formene, forutsatt at det etter kommunens skjønn oppnås tilstrekkelig formmessig variasjon, åpenhet og innvendig dagslys. Innenfor B10 skal minimum én tomtestripe utbygges med en original bygningsform, definert som type R eller M i volumguide (vedlegg A).

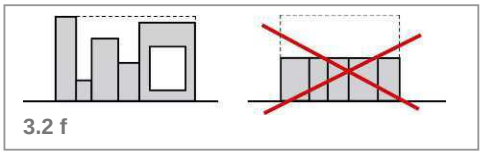

3.2 c

d. Mot Nyland allé skal minimum de to nederste etasjene i bebyggelsen over bakkeplan oppføres i formålgrensen. Mot Sporgata kan tilbaketrukket bebyggelse tillates. Mot Akerselvallmenningen (B25) tillates inntil 1,2 meter utkraging av fasadeelementer (balkonger, karnapper, solavskjermingsinnretninger og lignende) over kote +7 meter.



3.2 d

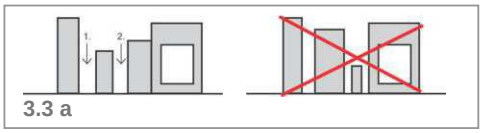
e. Maksimalt tillatte byggehøyder er vist på plankartet.
f. Byggehøyden mot Nylands Allé og Sporgata skal variere med minst to etasjer mellom to tilliggende tomtestriper.
g. Søknad om rammetillatelse skal minst omfatte samlet bebyggelse på én tomtestripe.


3.2 f

h. For å gi rom for en siktsektor fra Markveiens øvre løp på Grünerløkka til Ekebergåsen med den tidligere Sjømannskolen, skal et gjennomgående areal langs denne sektoren med bredde tilsvarende minst Markveiens gatebredde holdes fri for bebyggelse over kote +51meter. Minimumssektoren fremgår av plankartet.

3.3 Ubebygd tomtestripe og fotgjengerforbindelser.

a. Det tillates at minimum én, maksimum to, av tomtestripene innenfor B10 kan være uten bebyggelse etter utbyggingsprinsippene ovenfor. Tomtestripen(e) kan være utformet som et åpent uterom, eller hel eller delvis innbygging/ overbygning. Minst én ubebygd tomtestripe skal utgjøre en døgnåpen gangpassasje fra Nyland allé til Sporgata og romme publikumsrettede funksjoner.

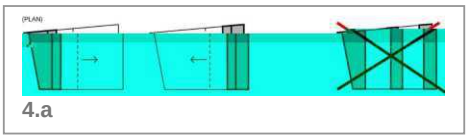


3.3 a

b. En ubebygd tomtestripe skal være maksimalt 12 meter bred.
c. En ubebygd tomtestripe skal underordne seg de tilliggende bygningsvolumenes karakter, men skal ha sin egen identitet i form av materialbruk, innhold og design.
d. Det tillates anlagt gangforbindelse i form av broer mellom bygningene over bebygd, ubebygd og delvis ubebygd tomtestripe. Broene kan være innebygde, men skal ikke ha en større høyde enn to etasjehøyder eller større bredde enn tre meter.
e. Det skal være publikumstilgjengelig fotgjengerforbindelse gjennom byggeområdet, både nord-sør og øst-vest. Ubebygd tomtestripe kan utgjøre forbindelsen nord-sør. Fotgjengerforbindelsen øst-vest skal plasseres i 1. og/eller 2.etasjes nivå med god tilgjengelighet til tilgrensende gater/fotgjengerstrøk..
f. Den ubebygde tomtestripen skal opparbeides og ferdigstilles senest innen brukstillatelse gis for den sist oppførte inntilliggende tomtestripen.

§ 4. *Utbyggingsrekkefølge*

a. Utbyggingen av B10 skal skje hus for hus fra øst mot vest eller fra vest mot øst. Dersom utbygging påbegynnes før Jernbaneskolen (Tomtekaia 22) er revet, kan utbygging likevel startes fra påfølgende tomtestripe.



4.a

b. Ved vesentlige tidsopphold mellom utbyggingen av de ulike tomtestripene internt i B10 eller fra B10 til de kommende tomtestripen i B11, skal alle deler av fasaden mot den påfølgende tomtestripen opparbeides med bestandige materialer som ikke bryter med kvalitativt med øvrig materialbruk i den aktuelle tomtestripen.

§ 5. *Virkning av S-4099 reguleringsplan for Bjørvika – Bispevika – Lohavn*

Kravet til bebyggelsesplan nedfelt i S-4099 faller bort for felt B10 ved vedtak av denne plan. For øvrig skal de delene av reguleringsplanen, som ikke er videre presisert eller endret gjennom ovenstående bestemmelser og plankart, fortsatt gjelde for tiltak i planområdet.




*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

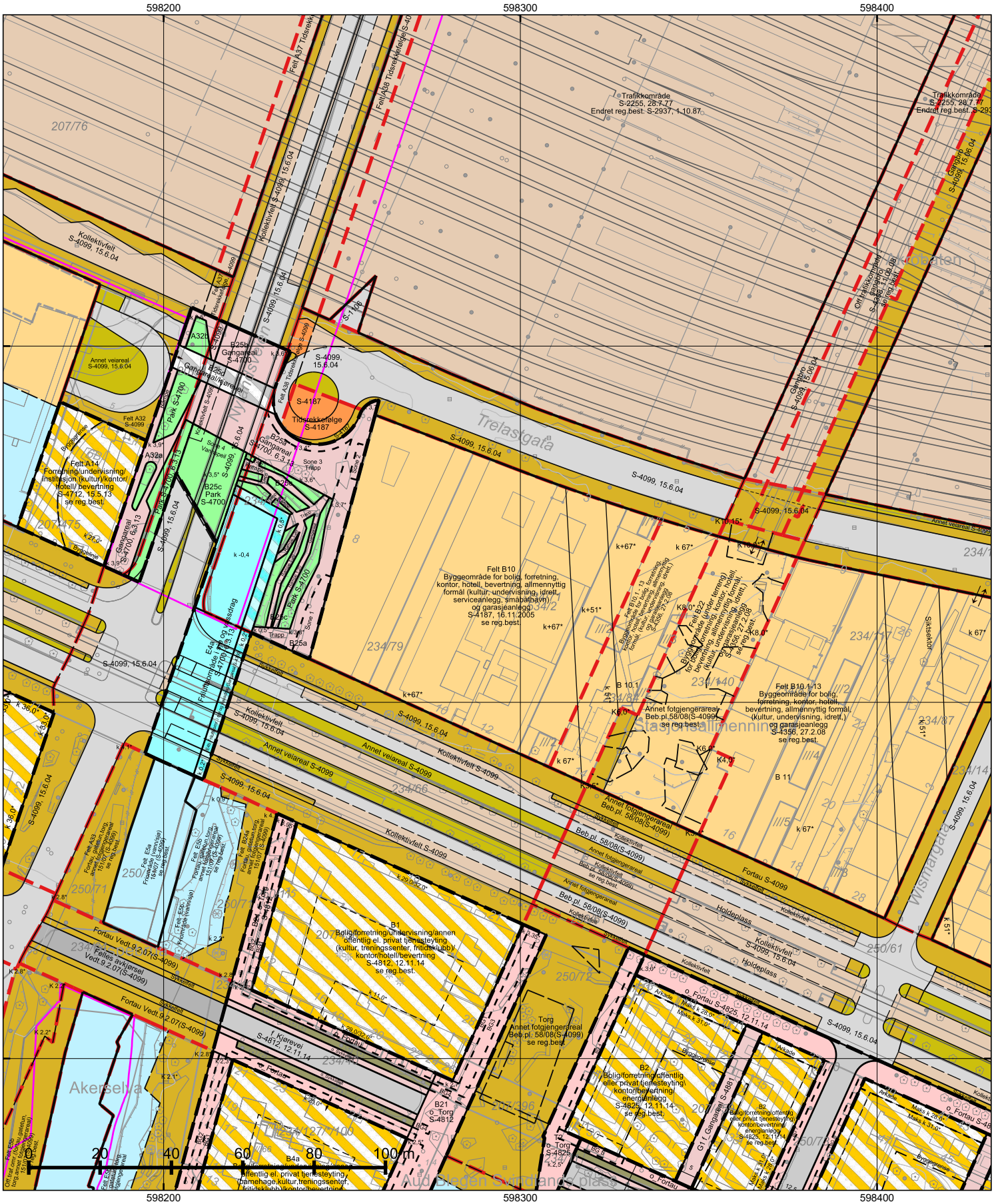
## Reguleringskart

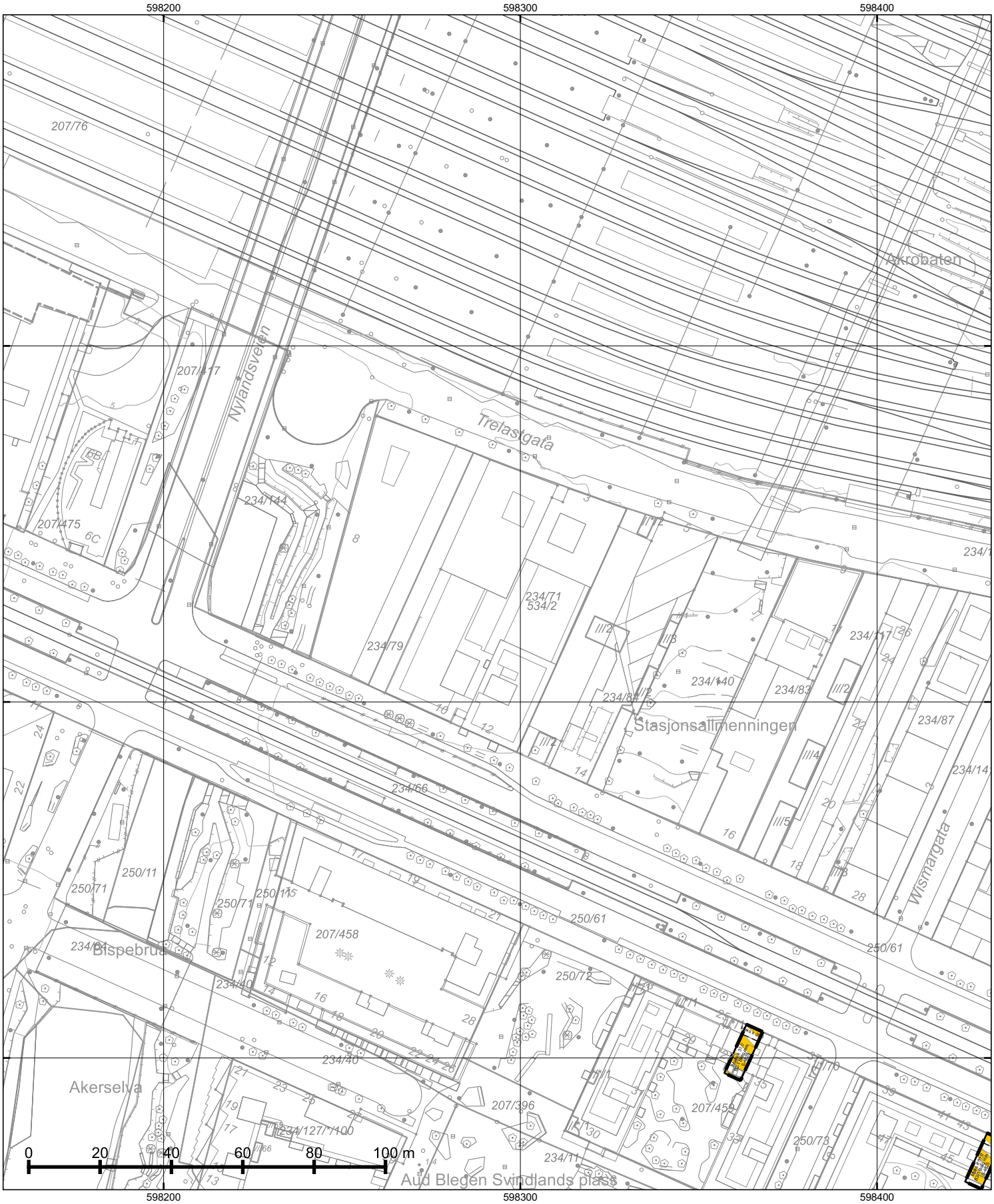
**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 og 3**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 161457/ 86537742
Adresse: Dronning Eufemias gate 12
Gnr/Bnr: 234/71
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark


598200
598300
598400
6642600
6642500
6642400
Trelastgata
Wismargata
Akerselva
Felt B10
Byggeområde for bolig, forretning, kontor, hotell, bevertning, allmennyttig formål (kultur, undervisning, idrett, serviceanlegg, smabåthavn) og garasjeanlegg
S-4187, 16.11.2005
se reg.best.
Felt B10.1-13
Byggeområde for bolig, forretning, kontor, hotell, bevertning, allmennyttig formål, (kultur, undervisning, idrett,) og garasjeanlegg
S-4356, 27.2.08
se reg.best.
B1
Bolig/forretning/undervisning/annen offentlig el. privat tjenesteyting (kultur, treningssenter, fritidsklubb) kontor/hotell/bevertning
S-4812, 12.11.14
se reg.best.
B2
Bolig/forretning offentlig eller privat tjenesteyting/ kontor/bevertning/ energianlegg
S-4825, 12.11.14
se reg.best.
Torg
Annet fotgjengerareal
Beb.pl. 58/08(S-4099)
se reg.best.
Annet fotgjengerareal
Beb.pl. 58/08(S-4099)
se reg.best.
Annet velareal S-4099
Kollektivfelt S-4099
Fortau S-4099
Holdeplass
Sykkelfelt
Kollektivfelt
S-4099, 15.6.04
Trafikkområde
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Felt A37 Tidsrekkefølge S-4099
Felt A38 Tidsrekkefølge S-4099
S-4187
Tidsrekkefølge
S-4187
Park S-4700
Gangareal
S-4700
Annet velareal
S-4099, 15.6.04
Felt A14
Forretning/undervisning/ institusjon (kultur)/kontor/ hotell/ bevertning
S-4712, 15.5.13
se reg.best.
Felt A32
S-4099
Annet velareal
S-4099, 15.6.04
Felt A33
gatetun/torg (kjørevei)
S-4099
15.6.04
se reg.best.
Felt E5a
Fortau/gatetun (kjørevei)
S-4099
15.6.04
se reg.best.
Felt E5b
Fortau/gatetun/torg (gangareal)
S-4099
15.6.04
se reg.best.
Felt E5c
Fortau/gatetun (ramp/sluse)
S-4099
15.6.04
se reg.best.
Felt B4a
Fortau/gatetun/torg (gangareal)
S-4099
15.6.04
se reg.best.
Felles avkjørsel
Vedt.9.2.07(S-4099)
Fortau Vedt.9.2.07(S-4099)
Fortau Vedt.9.2.07(S-4099)
f. Kjørevei
S-4812, 12.11.14
Fortau
S-4812
o_Torg
S-4825
o_Fortau S-4825, 12.11.14
G1 f_Gangareal S-4881
Off.trafikkområde
S-4881, 1.10.08
Tjeneste
Gangareal
S-4099, 15.6.04
Annet velareal S-4099
Annet velareal
S-4099, 15.6.04
Sone 1
Sone 2
Sone 3
Trapp
Rampe
Byggegrense
Maks k 28.0*
Maks k 31.0*
Arkade
Siktsektor
Flomvollgrense
Flomvollgrense
Flomvollgrense




*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

## Reguleringskart

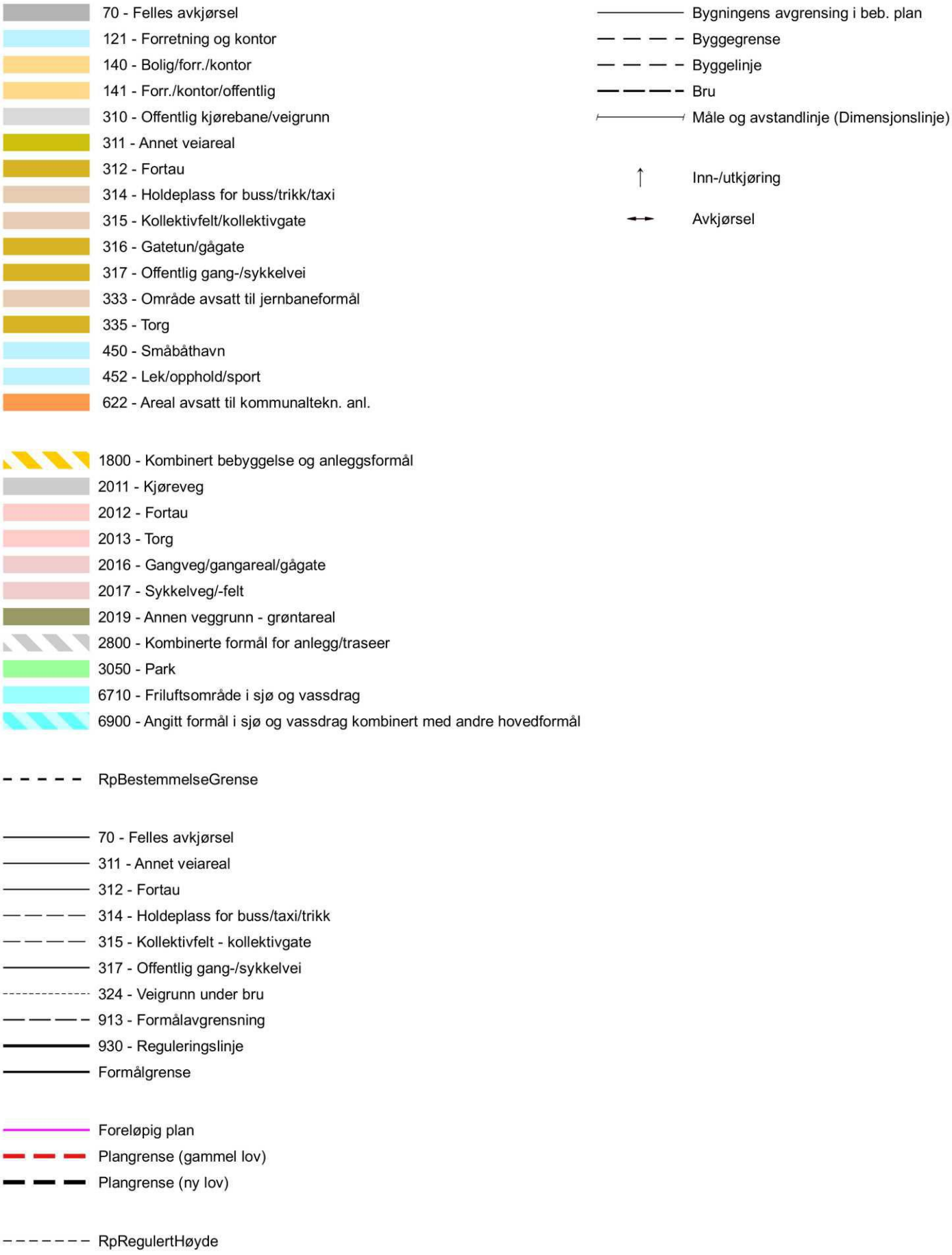
**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 2**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.**

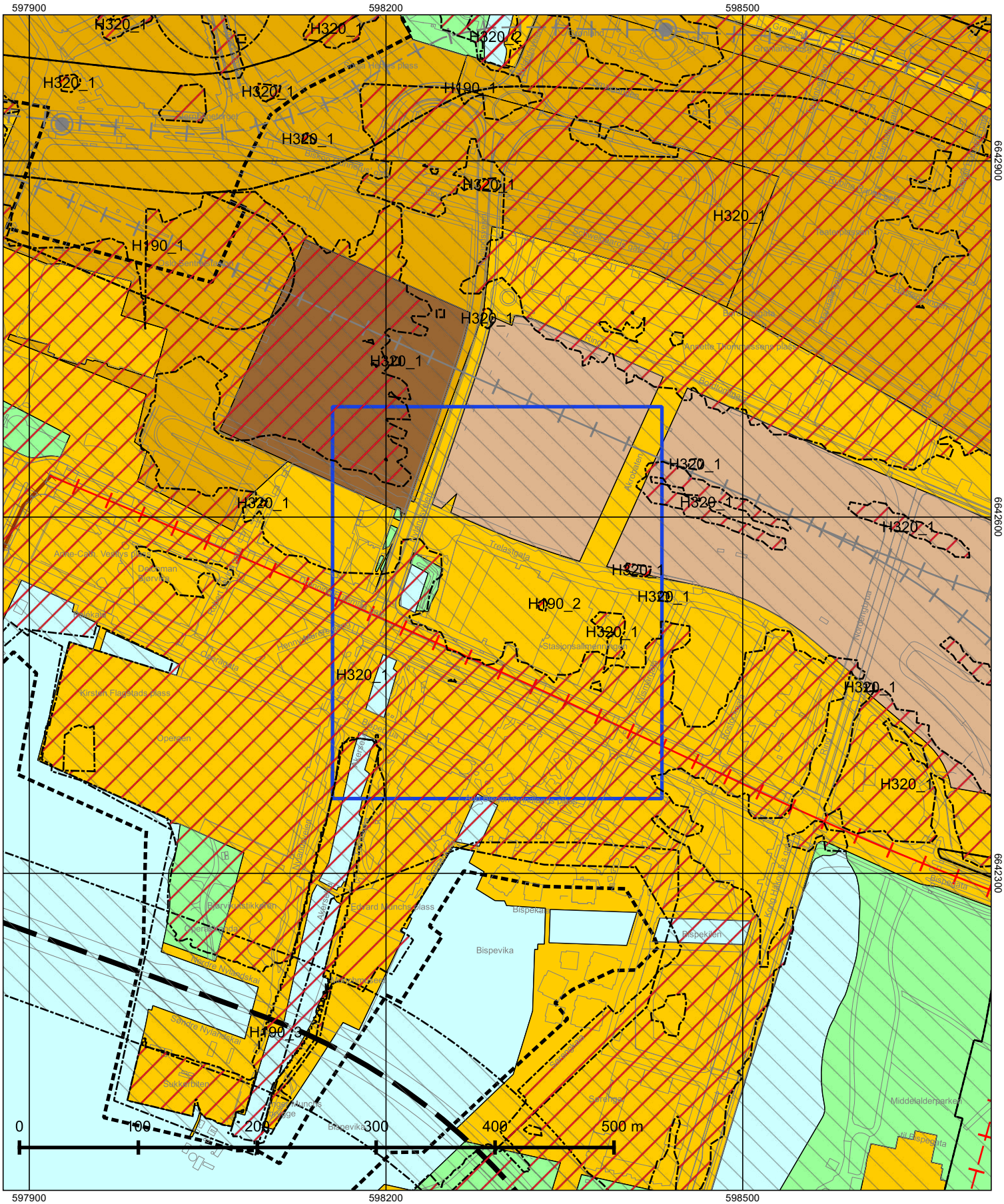
PlottID/Best.nr: 161457/ 86537742
Adresse: Dronning Eufemias gate 12
Gnr/Bnr: 234/71
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

# TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)






© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161457/86537742
Deres ref.:

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

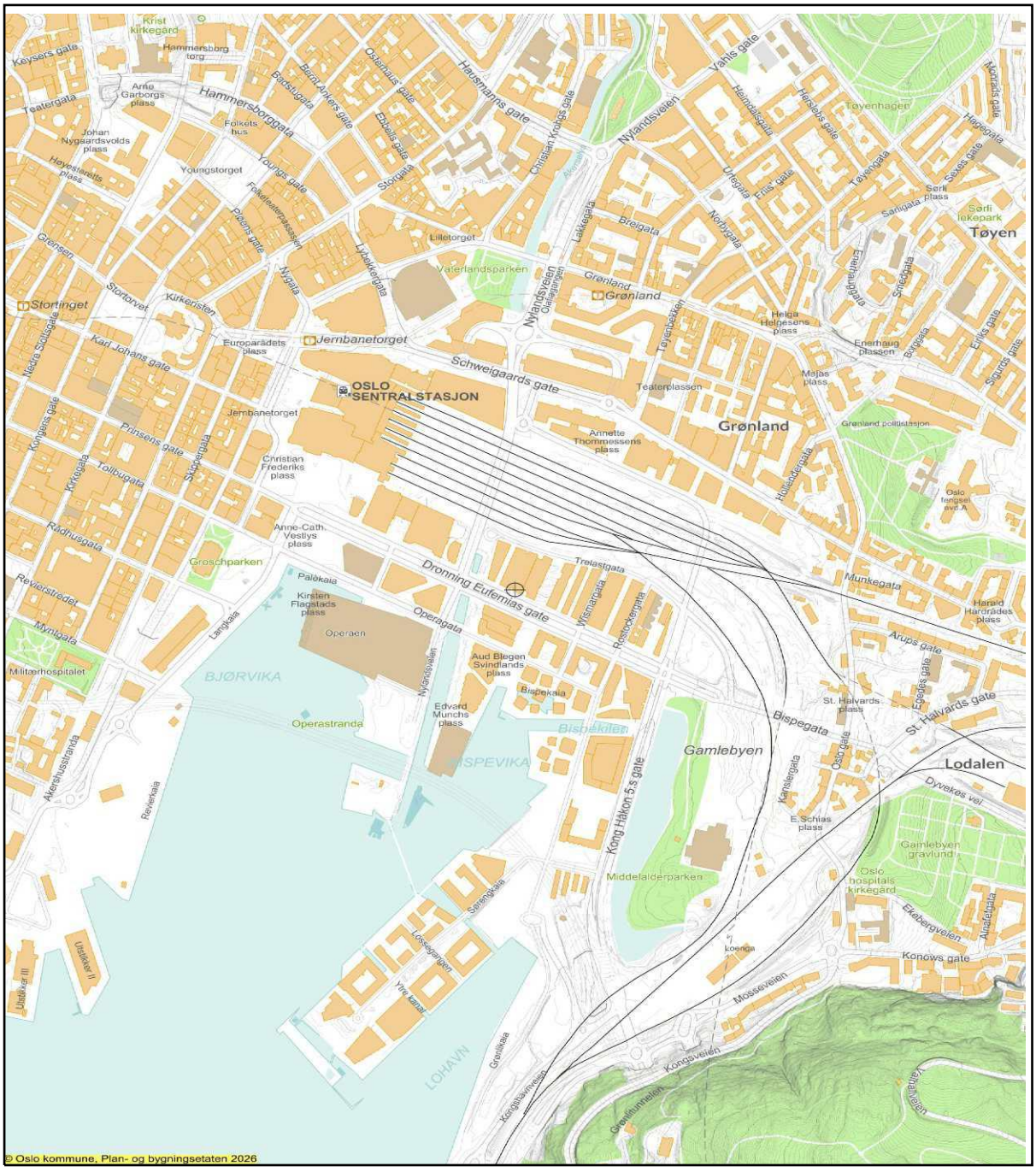
# Tegnforklaring - kommuneplan



# Oversiktskart

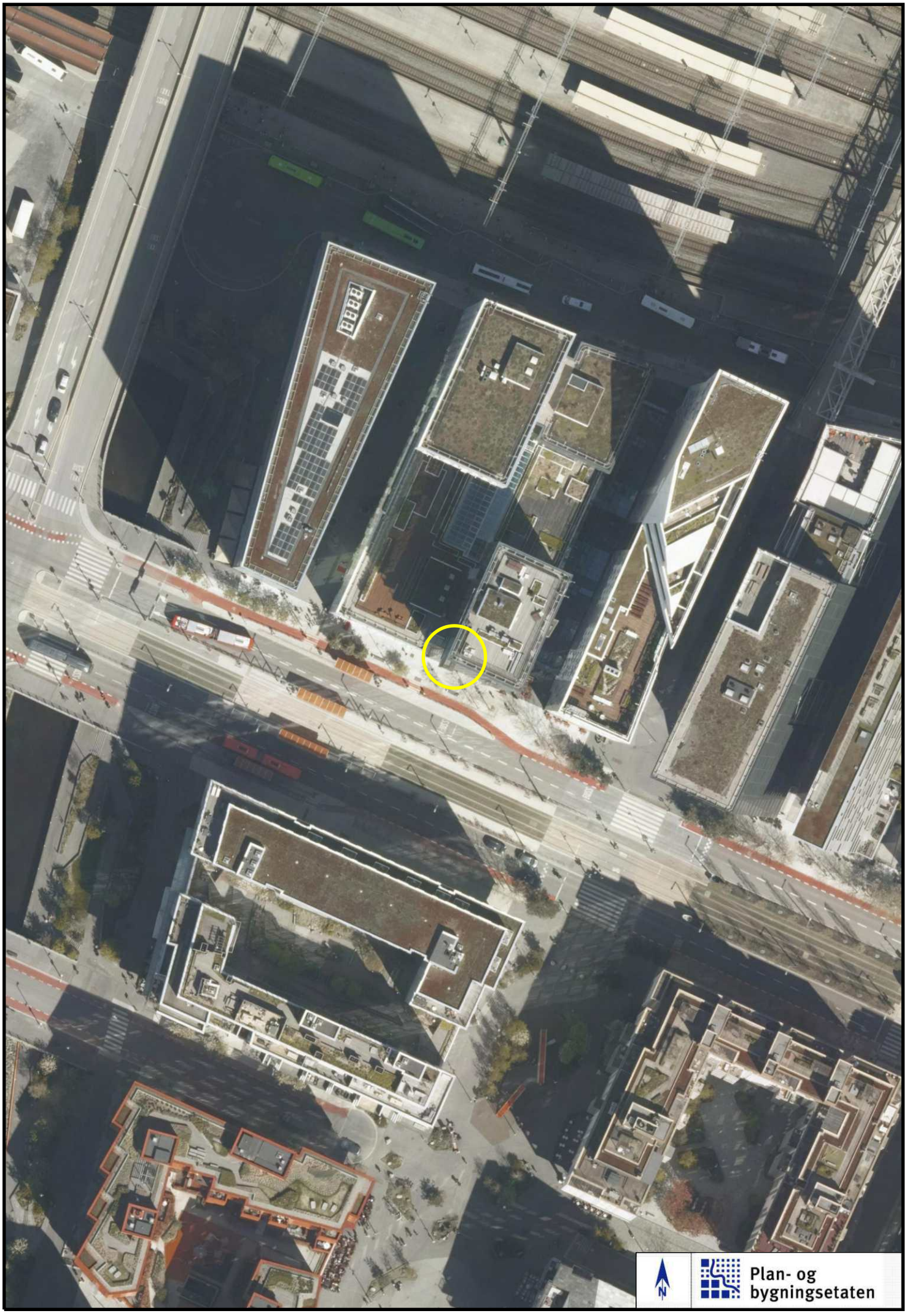
Adr.: Dronning Eufemias gate 12

Gnr bnr : 234 / 71




Dato: 12.08.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Off. bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom




Dronning Eufemias gate 12 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 12.08.2026

# Dronning Eufemias gate 12

Nabolaget Bjørvika - vurdert av 119 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Gamlebyen skole (1-7 kl.)<br>319 elever, 22 klasser | 12 min<br>0.9 km |
| Bjørvika skole (planlagt høst 2028...<br>840 elever | 11 min<br>0.9 km |
| Vahl skole (1-7 kl.)<br>203 elever, 13 klasser | 17 min<br>1.4 km |
| Jordal skole (8-10 kl.)<br>617 elever, 44 klasser | 21 min<br>1.6 km |
| Sofienberg skole (8-10 kl.)<br>431 elever, 30 klasser | 6 min<br>2 km |
| Heltberg gymnas<br>160 elever, 7 klasser | 14 min<br>1.1 km |
| Hersleb videregående skole | 18 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Bjørvika<br>Totalt 25 ulike linjer | 2 min<br>0.1 km |
| Bjørvika<br>Linje 13, 19 | 2 min<br>0.2 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 5 min<br>0.4 km |
| Grønland<br>Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 9 min<br>0.8 km |
| Oslo Gardermoen | 37 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Strekkoden barnehage (1-5 år)<br>51 barn | 4 min<br>0.4 km |
| Papaya Kanvas-barnehage (1-5 år)<br>32 barn | 8 min<br>0.7 km |
| Gamlebyen Urtehagen barnehager (1-...<br>66 barn | 9 min<br>0.7 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Innom Bjørvika | 2 min |
| Joker Barcode | 2 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 | 1 min |
| Ditt Apotek Opera | 3 min |
| Vinmonopolet Bjørvika | 4 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Oslo spektrum | 8 min |
| Jensens Have ballbinge | 10 min |
| SATS Bjørvika | 2 min |
| Barry's Barcode | 4 min |

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

— Sitat fra en lokalkjent

**Vedlikehold veier**
Godt velholdt 92/100

—

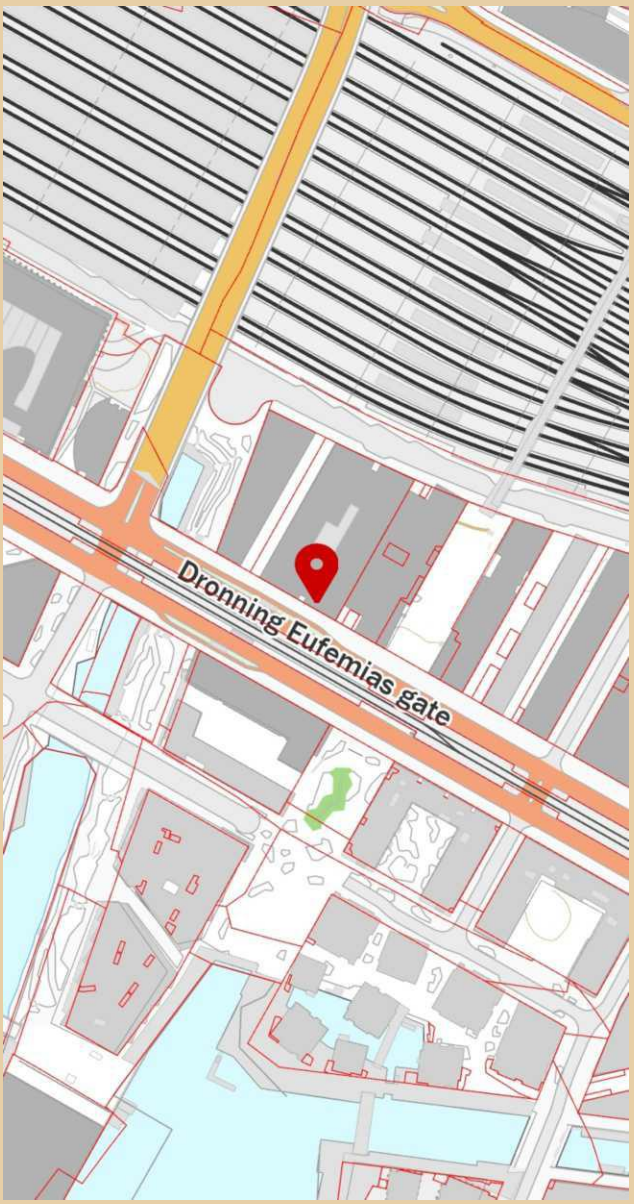
**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 90/100

—

**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

# 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:**
Dronning Eufemias gate 12, 0191 Oslo
Gnr. 234, Bnr. 71, Snr. 37, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**
321260123


**Meglerforetak:** Privatmegleren Premium

**Saksbehandler:** Christine Røthe

**Telefon / Mobil:** 226200000 / 920 31 186

**E-post:** christine.rothe@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.

---