PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

DRONNING EUFEMIAS GATE 51

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

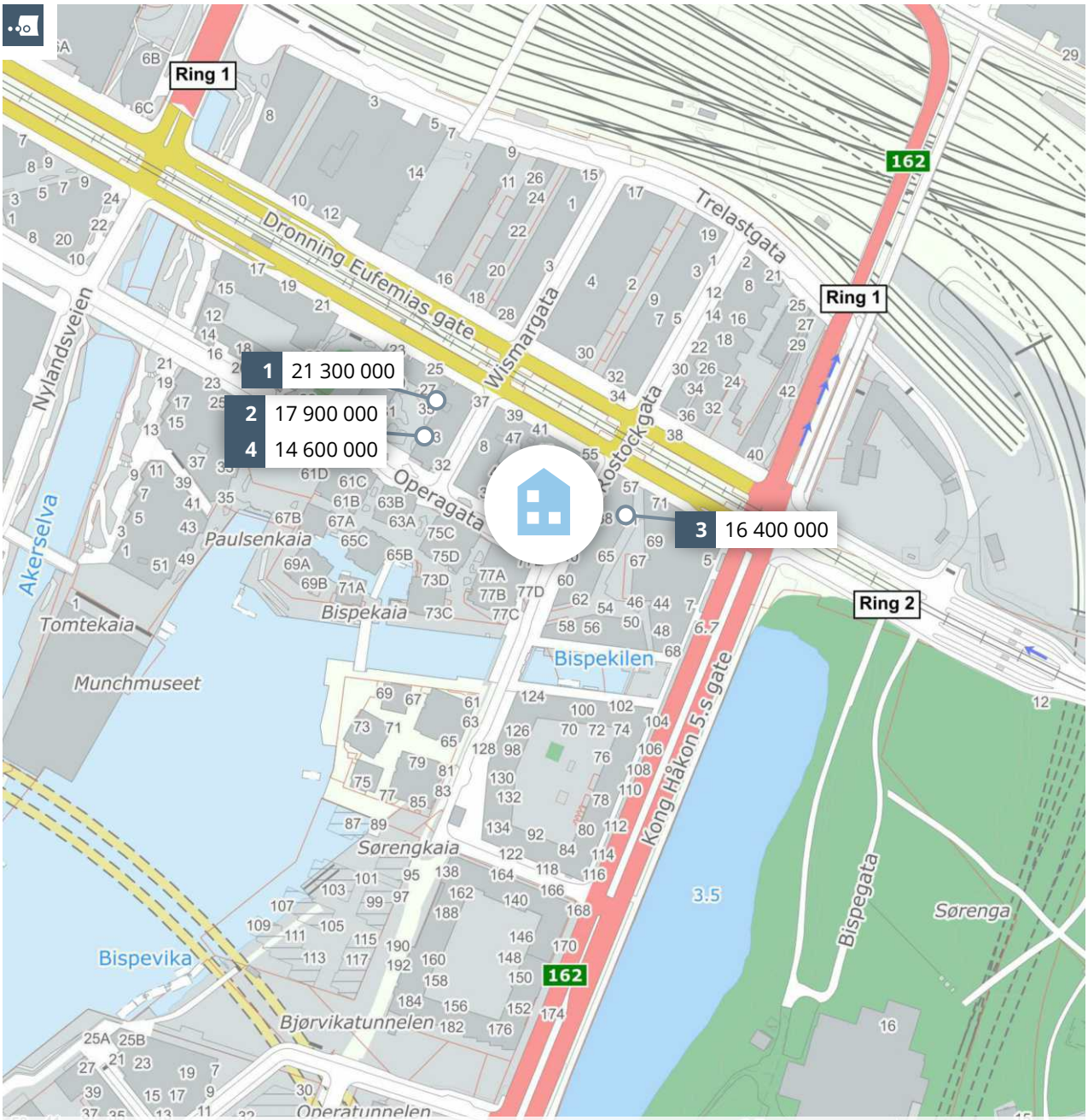
Informasjon fra forretningsfører -

Reguleringskart

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

DRONNING EUFEMIAS GATE 51

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 20.01.2026

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: Fredrik Morris Michaelsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Dronning Eufemias gate 51, 0194 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2018

GNR 207 BNR 460 FNR 0 SNR 134 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Loenga nord

Verdivurdert til

15 250 000

0	15 250 000	155 612
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	98 m²	6 m²	- m²	21 m²	- m²	- m²
Byggeår						2018

Fellesutgifter	4 815
Formue	22 270
Soverom	3
Etasje	5

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Dronning Eufemias gate 35 120 m² 2019 8. etg 3 sov	28.05.2025	23 500 000	**21 300 000**	0	21 300 000	**177 500**
2 Dronning Eufemias gate 33 111 m² 2019 7. etg 3 sov	28.01.2025	17 500 000	**17 900 000**	0	17 900 000	**161 261**
3 Dronning Eufemias gate 59 105 m² 2019 9. etg 3 sov	12.03.2025	16 400 000	**16 400 000**	0	16 400 000	**156 190**
4 Dronning Eufemias gate 33 95 m² 2019 2. etg 3 sov	29.04.2025	14 600 000	**14 600 000**	0	14 600 000	**153 684**

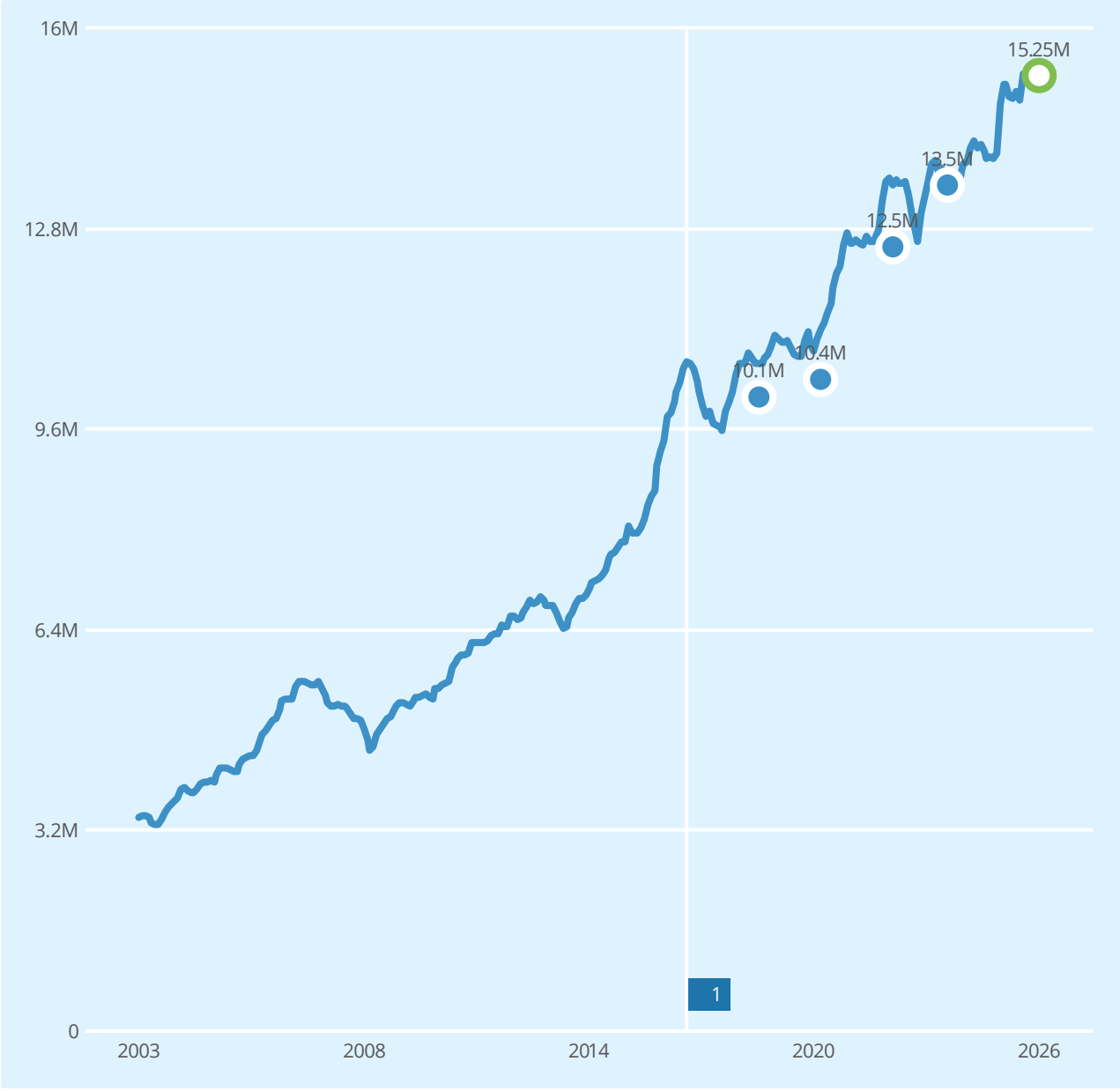
Solrik 4-roms front/?hjørneleilighet | Balkong på 21 m² med flott utsikt | 3 sov & 1,5 bad. Garasje m/?el. Felles takterrasse.

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



1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
16.09.2023	29.09.2023	29.02.2024	12 900 000	13 500 000	0	13 500 000
04.04.2022		04.04.2022	-	12 500 000	-	12 500 000
11.05.2020	12.06.2020	28.08.2020	10 600 000	10 400 000	0	10 400 000
02.11.2018		02.11.2018	-	10 100 000	-	10 100 000

Leiligheter til salgs i Loenga nord grunnkrets nå

22
leiligheter til salgs

15.3M
14.9M
14 384 000 Prisantydning i snitt
14.1M
13.7M
13.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
115
dager

Leiligheter solgt i Loenga nord grunnkrets siste 3 mnd

15
leiligheter solgt

9.8M
9.6M
9 309 000 Prisantydning i snitt
9.2M
9 151 000 Salgspris i snitt
9.0M
8.8M

Solgt i snitt i løpet av
98
dager

for 1.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

155 612 Dronning Eufemias gate 51
Totalpris 15 250 000

141 954 Loenga nord grunnkrets i snitt siste 3 mnd

105 214 Gamle Oslo bydel i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Dronning Eufemias gate 51, 0194 OSLO
OSLO kommune
gnr. 207, bnr. 460, snr. 134

Sum areal alle bygg: BRA: 104 m² BRA-i: 98 m²



Befaringsdato: 13.01.2026 **Rapportdato:** 15.01.2026 **Oppdragsnr.:** 20692-1840 **Referansenummer:** MF1491

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Roar Slyngstad Fredriksen **Vår ref:** Roar Slyngstad Fredriksen

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

Norsk takst

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

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

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

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

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig



Roar Slyngstad Fredriksen
Uavhengig Takstingeniør
roar.fredriksen@tek-norge.no
920 99 734

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i bygning fra 2018. Leiligheten ligger i byggets 5.etasje, inneholder følgende rom: Entré/gang m/ventilasjonsnisje, 3 soverom, bad, toalettrom, bod og stue/kjøkken m/spiseplass. Ekstern bod i kjeller. Oppstillingsplass i felles garasjeanlegg.

Leiligheten er i god stand, godt ivaretatt og gir generelt et bra helhetsinntrykk.

Boligen er oppført med referanse i byggteknisk forskrift 2010 med alt det innebærer av ventilasjonskrav, varmegjenvinning, isolasjonskrav, dokumentasjonskrav m.m.
Dokumentasjonskravet er ivaretatt ved FDV og ferdigattest.

Det er kun gitt nesatt tilstandsgrad på 1 av rapportens punkter, dette som følge av at barnesikring er fjernet på vinduer. Brudd på forskriftskrav.

Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger.
Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2018

UTVENDIG Gå til side

Fundamenter i betongkonstruksjoner til ukjent byggegrunn.

Bærende konstruksjoner i betong. Fasader med fasadesteinplater.

Isolerglassvinduer og balkongdør i trekarm. Produsert i 2017.

Lyd- og brannklassifisert (B30/dB43) entrédør.

Sørvestvendt overbygget balkong i betongkonstruksjoner på ca 21 m2 med utgang/adkomst fra stue/kjøkken.

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med: Heltre og fliser.
Overflater vegger med: Glatte malte overflater og fliser.
Overflater tak med: Glatte malte overflater og malte betongelementer.

Etasjeskiller i betongkonstruksjoner.

Innerdører bestående av lakkerte kompaktdører, skyvedør og dør med glass.

Det er montert diverse garderobeløsninger.
Det er montert solskjerming på vinduer.
Det er personheis i bygget.
Det er montert portelefon.
Det er opplegg for internett.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad fra 2018. Det foreligger dokumentasjon i form av FDV/beboerperm fra entreprenør og ferdigattest.

Veggene har fliser. Taket er malt. Det er innfelte downlights i taket.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Sluk i plast med uttakbar vannlås. Synlig smøremebran klemt i sluk.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon. Det er spalte under dørblad for tilluft.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2018 med glatte fronter og kjøkkenøy. Benkeplater i stein. Nedfelt kum av stål med blandebatteri.

Det er integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn, koketopp og kjøleskap m/fryser. Det er sprutbeskyttelse over benkeplater i form av glass.

Det er montert automatisk lekkasjesikring og komfyrvakt.

Det er avtrekk via balansert anlegg.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom fra byggeår. Gulv og vegger med fliser. Tak med malte flater. Det er innfelte downlights i taket. Det er varmekabler i gulvet.

Toalettromet er innredet med vegghengttoalett og servant med underskap.

Det er avtrekk via balansert ventilasjon. Det er spalte under dørblad for tilluft.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system fra byggeår. Fordelerskap for forbruksvann er plassert i tak på badet. Det er etablert avrenning fra skapet via frontdeksel. Hovedinntak for vann med stoppekraner og vannmåler er plassert i skapet. Varmtvann gjennom felles opplegg for bygget.

Hovedstamme for avløp er ikke tilgjengelig i boligen. Avløpsrør forøvrig i plast.

Sentralt mekanisk balansert ventilasjonsanlegg/avtrekk.
Tilluft i oppholdsrom/ soverom og avtrekk på bad/ vaskerom.
Aggregat er plassert i nisje i entré.

Oppvarming av boligen ved varmekabler på bad og toalettrom.
Panelovn på vegg. (Eier har flere panelovner som tilhører leiligheten i boden, disse følger leiligheten og ny eier kan montere dette etter ønske/behov.

Hovedsakelig Skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert i bod.
Fordelingstavle med automatsikringer. Kursfortegnelse i skapet.
Egen IKT del med ruter for internett.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

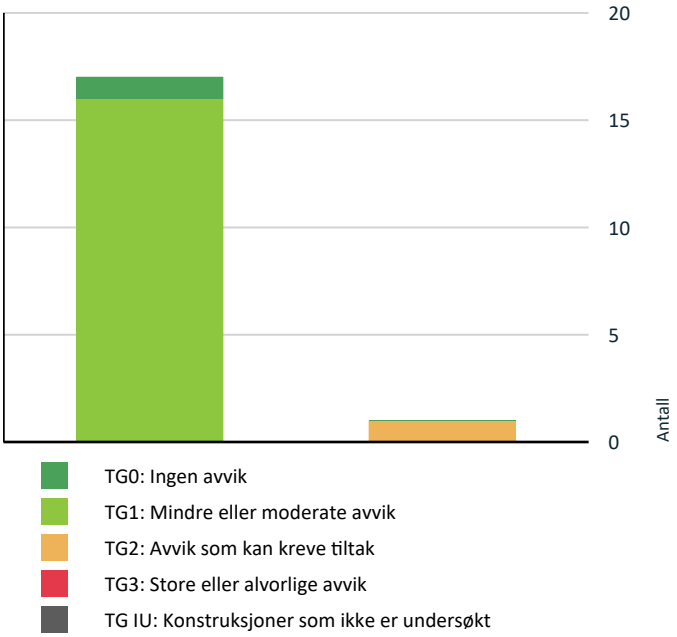
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Byggemeldte tegninger fra 2016, stemmer med dagens bruk.

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten.
Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2018

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Isolerglassvinduer og balkongdør i trekarm. Produsert i 2017.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved oppføring av boligen var det krav til at vinduer er utstyrt med sperre for å forhindre fallfare. Sperrer er fjernet på befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sperrer ved vridere må settes i opprinnelig stand for å tilfredstille forskriftskrav.



Eksempel på deaktivert sperre.

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert (B30/dB43) entrédør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørvestvendt overbygget balkong i betongkonstruksjoner på ca 21 m2 med utgang/adkomst fra stue/kjøkken. Bruksunderlag med terrassebord i tre.
Rekkverk i glass ca 1,22 meters høyde.
Det er montert solskjerming, stikkontakter og belysning tilknytting til balkongen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater gulv med: Heltre og fliser. (Opplysning om heltre gitt av eier.)
Overflater vegger med: Glatte malte overflater og fliser.
Overflater tak med: Glatte malte overflater og malte betongelementer.

Høyde mellom gulv og tak i stuen er 2.7 meter.

Det bemerkes: Det er merker etter tidligere opphengte gjenstander, dette ansees som normal slitasje.

Tilstandsrapport



Merke etter tidligere lampe



Merkert etter tidligere opphengtb møbel.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betongkonstruksjoner.

Det gjøres oppmerksom på at ved måling av planavvik, skal totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet. 2 rom pr etasje skal måles. På befaringen er boligen møblert med de begrensninger dette innbærer.
Ved stikkprøvemålinger som tilfredstiller instruks i NS 3600 vil det ikke være mulig å fange opp andre eller større skjevheter enn ved aktuelle målepunkter. Dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende for kjøpet må etasjeskiller måles med rotasjonslaser og flere punkter i umøblert bolig.

Rom som er målt: Stue/kjøkken og 1 soverom.

TG 1 Innvendige dører

Innerdører bestående av lakkerte kompaktdører, skyvedør og dør med glass.

VÅTROM

5.ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2018. Det foreligger dokumentasjon i form av FDV/beboerperm fra entreprenør og ferdigattest.

5.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt. Det er innfelte downlights i taket.

5.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

5.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast med uttakbar vannlås. Synlig smøremebran klemt i sluk.

Tilstandsrapport



Sluk

5.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

5.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon. Det er spalte under dørblad for tilluft.

5.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det ble borret 73 mm hull fra tilliggende konstruksjon til badet. ventilasjonsnisje. Trestender eller bunnsvill var ikke mulig å finne og fuktsøk med pigger er ikke mulig. Det ble foretatt visuell kontroll i borrehullet. Det ble ikke observert fukt eller skadesymptomer.

Det ble foretatt luftfuktighetsmåling i konstruksjonen, målinger viser RF 24,4 %, temp 15,6 grader. Dette ansees som tørt og uten risiko for skade.

Det gjøres oppmerksom på at hulltaking ikke var mulig mot det mest vannbelastede området på badet på grunn av yttervegg og vegg av betong/mur.



Luftfuktighetsmåling m/probe.

KJØKKEN

5.ETASJE > STUE/KJØKKEN M/SPISEPLASS

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnresådning fra 2018 med glatte fronter og kjøkkenøy. Benkeplater i stein. Nedfelt kum av stål med blandebatteri.
Det er integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn, koketopp og kjøleskap m/fryser. Det er sprutbeskyttelse over benkeplater i form av glass.
Det er montert automatisk lekkasjesikring og komfyrvakt.

5.ETASJE > STUE/KJØKKEN M/SPISEPLASS

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

Det bemerkes: Ventilator og komfyrvakt samspiller på en måte som gjør igangsetting av ventilator litt omstendelig.

SPESIALROM

5.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom fra byggeår. Gulv og vegger med fliser. Tak med malte flater. Det er innfelte downlights i taket. Det er varmekabler i gulvet.

Toalettromet er innredet med vegghengttoalett og servant med underskap.

Det er avtrekk via balansert ventilasjon. Det er spalte under dørblad for tilluft.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør i rør system fra byggeår. Fordelerskap for forbruksvann er plassert i tak på badet. Det er etablert avrenning fra skapet via frontdeksel. Hovedinntak for vann med stoppekraner og vannmåler er plassert i skapet.

Varmtvann gjennom felles opplegg for bygget.



Fordelingsskap for forbruksvann.

TG 1 Avløpsrør

Hovedstamme for avløp er ikke tilgjengelig i boligen. Avløpsrør forøvrig i plast.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Sentralt mekanisk balansert ventilasjonsanlegg/avtrekk.
Tilluft i oppholdsrom/ soverom og avtrekk på bad/ vaskerom.

Aggregat er plassert i himling i nisje i entré.

Eier opplsert at filter er byttet i henhold til intervall for filterskifte. Det er utført kanalrens i november 2025.

Varmesentral

Oppvarming av boligen ved varmekabler på bad og toalettrom. Panelovn på vegg. (Eier har flere panelovner som tilhører leiligheten i boden, disse følger leiligheten og ny eier kan montere dette etter ønske/behov.

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.

Hovedsakelig Skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert i bod. Fordelingstavle med automatsikringer. Kursfortegnelse i skapet. Egen IKT del med ruter for internett.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2018

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Tilstandsrapport

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

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

Generell kommentar

Anlegget er fra 2018. Det foreligger ingen informasjon som tilsier at det er utført arbeider på anlegget etter dette. Det foreligger samsvarserklæring for anlegg og det er i så måte fullt ut dokumentert.



Strømskap.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

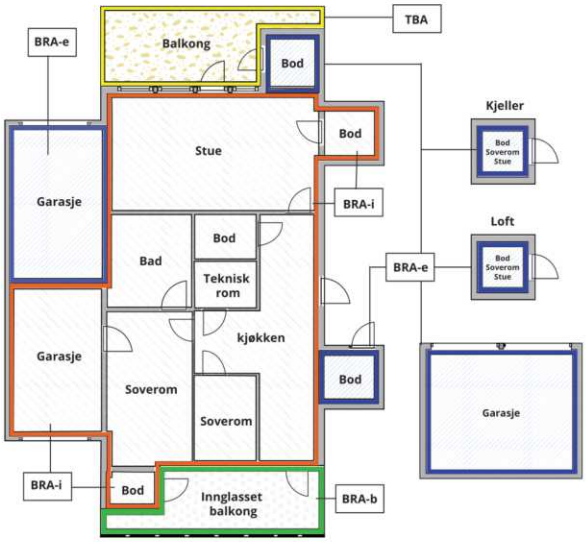
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5.Etasje	98			98	21
Kjeller		6		6	
SUM	**98**	**6**			**21**
SUM BRA	**104**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
5.Etasje	Entré/gang m/ventilasjonsnisje, soverom, bad, toalettrom, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken m/spiseplass		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Rom (bod) 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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Byggemeldte tegninger fra 2016, stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.1.2026	Roar Slyngstad Fredriksen	Takstingeniør
	Michael Ritschel	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	207	460		134	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Dronning Eufemias gate 51

Hjemmelshaver

Ritschel Michael, Ritschel Vibeke Nordmo

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eufemias Hage ligger sentralt til i Bjørvika, et område med nærhet til stort utvalg av sentrumsfasiliteter. Fra boligen er det ca. 5 minutters gange til flytoget, Oslo Sentralbanestasjon, Oslo City og Karl Johans gate.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig-privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig-privat stikkledning.

Parkering

Oppstillingsplass i felles garasjeanlegg. Bruk av el-bil lader mot betaling.

Bod

Bod i kjeller på 6 m2.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.01.2026	Egenerklæringen er utfylt av eier og gjennomgått.	Gjennomgått	4	Nei
Oslo Kommune	12.02.2016	Byggemeldt planskisse for leiligheten.	Gjennomgått	1	Nei
Oslo Kommune	22.08.2022	Ferdigattest.	Gjennomgått	3	Nei
Vedal		Beboerperm/forenklet FDV fra utbygger, ikke gjennomgått i detalj av takstmann.	Ikke gjennomgått	31	Nei
Sønnico AS	30.10.2018	samsvarserklæring: El-anlegg	Gjennomgått	1	Nei
Eier	13.01.2026	Spørsmål om el-anlegg, besvart av eier.	Gjennomgått	1	Nei
Nordisk Ventilasjonsrens.	04.11.2025	Dokumentasjon på kanalrens.	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.01.2026	
2	15.01.2026	
3	15.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/MF1491

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Bærum

Oppdragsnr.
7250546

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Michael Ritschel	Vibeke Nordmo Ritschel

Gateadresse
Dronning Eufemias gate 51

Poststed	Postnr
OSLO	0194

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250546

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: usikker, har ikke brukt laderen ved vår park.plass

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250546

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250546

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 7250546

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
michael ritschel	da1e2fdad7afc8cc3e6a75 a134ee174e4bddba02	12.01.2026 10:13:14 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vibeke Nordmo Ritschel	0551c29426ff8f045c9071 be4217b1796e9846ee	15.01.2026 11:28:45 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 7250546

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Dronning Eufemias gate 51

Nabolaget Bjørvika - vurdert av 115 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 303 elever, 21 klasser	10 min 0.8 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	18 min 1.5 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	18 min 1.5 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	19 min 1.5 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	7 min 2.2 km
Heltberg gymnas 160 elever, 7 klasser	17 min 1.3 km
Hersleb videregående skole	20 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Bjørvika Totalt 25 ulike linjer	3 min 0.3 km
Bjørvika Linje 13, 19	3 min 0.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 0.6 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 0.9 km
Oslo Gardermoen	35 min

BARNEHAGER

Strekkoden barnehage (1-5 år) 53 barn	3 min 0.3 km
Gamlebyen Urtehagen barnehager (0-... 70 barn	7 min 0.5 km
Nonneseter idrettsbarnehage (0-5 å... 77 barn	10 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Kiwi Barcode	2 min
Meny Bjørvika	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 2025

VARER/TJENESTER

Barcode	3 min
Apotek 1 Bjørvika	2 min
Vinmonopolet Bjørvika	1 min

SPORT

Gamlebyen skole	8 min
Ruinparken balløkke	10 min
SATS Bjørvika	3 min
Barry's Barcode	3 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Vedlikehold veier
Godt velholdt 92/100

—

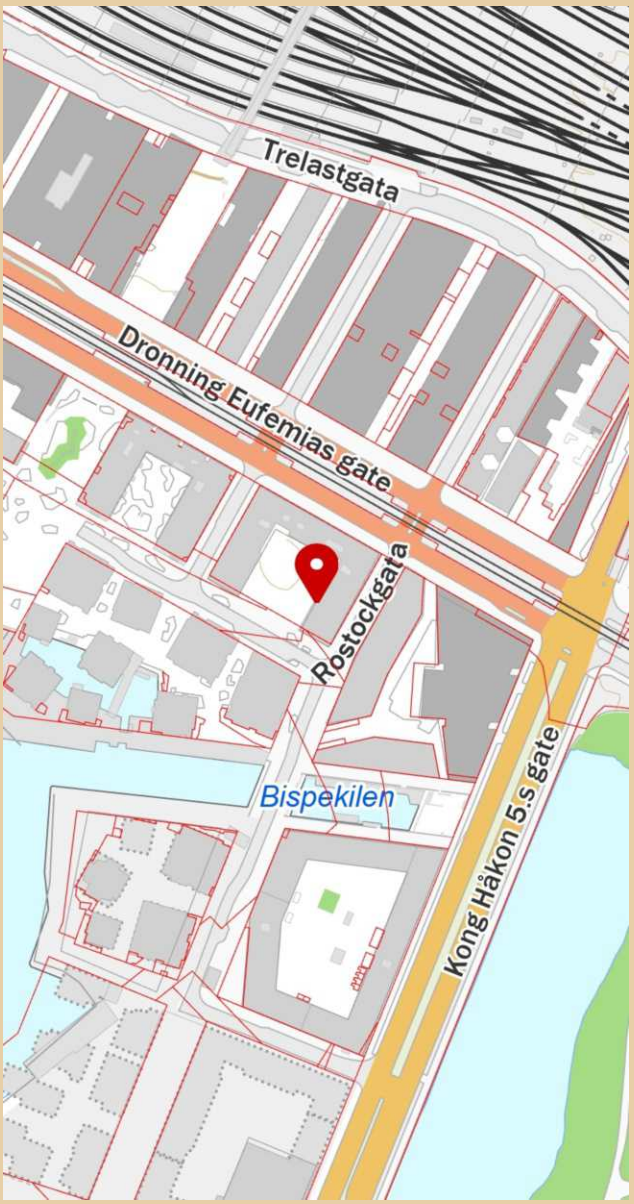
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

—

Vedlikehold hager
Godt velholdt 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Egen bil
- Tog/t-bane



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 2025

enova

Energiattest



Adresse	
Dronning Eufemias gate 51, 0194 OSLO	
Dato for energimerking **12.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-245223**
Byggeår **2018**	Bygningsnummer **300555811**
Gårdsnummer **207**	Bruksnummer **460**
Seksjonsnummer **134**	Bruksenhetsnummer **H0505**



Bygningsinformasjon

Bygningskategori	Bygningstype
Boligblokker	**Leilighet**
Bruksareal **97 m²**	Oppvarmet bruksareal **97 m²**
Ventilasjonstype **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima * **104.30 kWh/m² per år**
Energikarakter **C**
Beregnet levert energi i lokalt klima **104.30 kWh/m² per år**

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

Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

Dronning Eufemias gate 51, 0194 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 5: 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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 15: Tiltak utendørs

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

Boligopplysninger:

Sameiet Eufemias Hage	**Vår ref.:**	2448/134	**Fødselsdato eier:**	14.12.1970
Dronning Eufemias gate 51	**Type:**	Boligsameie	**Fødselsdato medeier:**	03.07.1969
0194 OSLO	**Eiere:**	Michael Ritschel, Vibeke Nordmo Ritschel		
Organisasjonsnr: 821 215 382	**Seksjonsnr:**	134		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 565**

Felleskostnader:	Felleskostnader	4 565

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.

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

3: Fellesgjeld

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Kjetil Bull
Adresse:	Dronning Eufemias gate 53
Postnr/-sted:	0194 OSLO
Telefon:	Mob.: 92667804
E-post:	styret@sameieteufemiashage.no

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	722
Annen formue:	22 270	Utgifter:	0		

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

7: Pålydende

Pålydende:	0	Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	134	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	207/460 - seksjon:134		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	3134.2

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	92643218

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	28.02.2024	SSBnr:	H0505
Etasje:	5	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Blokk		

Fasiliteter:

Klienten har avtale om nøkler med servicesenteret.

Ved spørsmål til styret benytt styrets e-post: styret@sameieteufemiashage.no

Opplysninger om tredjepartsopplysninger for 2023 hentes fra forrige forretningsfører på eierskifte@boalliansen.no

Boligopplysninger:

Sameiet Eufemias Hage	**Vår ref.:**	2448/134	**Fødselsdato eier:**	14.12.1970
Dronning Eufemias gate 51	**Type:**	Boligsameie	**Fødselsdato medeier:**	03.07.1969
0194 OSLO	**Eiere:**	Michael Ritschel, Vibeke Nordmo Ritschel		

Organisasjonsnr: 821 215 382

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

HUSORDENSREGLER

§1 Innledning

Sameiet Eufemias Hage utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man tar ansvar for andre og at alle bidrar til å skape et godt bomiljø.

I husordensreglene er det lagt vekt på trivsel og utfoldelse for den enkelte beboer, samtidig som hensynet til fellesskapet er søkt ivaretatt. Hensikten med husordensreglene er ikke å pålegge beboerne unødige forpliktelser, men derimot sikre ro, trivsel og trygghet, samt et godt naboskap. Hver seksjonseier har plikt å påse at det ikke oppstår ulempe, sjenanse eller ubehag for andre beboere.

§2 Bruk av leilighet

Leiligheten skal ikke brukes slik at dette fører til sjenerende støy eller annen ulempe for andre beboere.

Det skal være ro mellom kl. 23:00 og kl. 07:00 på hverdager. Helgene skal det være ro mellom kl. 23:00 og kl. 09:00.
Hamring, boring og liknende støyende aktiviteter, samt sang- og musikkøvelser er ikke tillatt før kl. 07.00 og etter kl. 21:00. På søndager og helligdager er det ikke tillatt med aktiviteter som kan påføre sjenerende støy eler annen ulempe for andre (f.eks. vask av balkonger).

Ved større sammenkomster eller fest skal naboene varsles i god tid på forhånd med oppslag i trappeoppgang og ved epost til styret.

Ved oppussing som skaper mye støy (f.eks. drilling i betong) og lignende skal varsel henges opp i trappeoppgangen og ved epost til styret med informasjon om navn, tidsrom for arbeidet og boenheten det gjelder.

Vinduer og balkonger/terrasserer bør holdes lukket ved støyende aktivitet.

Sameiet har avtale med vekterselskap og dersom det er brudd på husordensreglene og vekterselskap blir ringt, belastes seksjonseier for kostnadene. Styret har ansvar for å håndheve husordensreglene, og gjør oppmerksom på at husbråk også vil kunne føre til konsekvenser for eierforholdet i sameiet for den det gjelder.

§3 Bruk av balkonger og terrasser

Beboere skal holde balkonger og terrasser ryddige, og disse skal ikke brukes til permanent oppbevaring av ting eller rots som kan sjenere andre eller fasadens utseende. Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger så langt det ikke henges høyere enn balkongkanten. Det er ikke

tillatt å banke, riste eller lufte tøy på utsiden av balkongkanten. Klær og annet må heller ikke henges til tørk fra vinduet eller på utsiden av balkonger/terrasser.

Det er tillatt å bruke elektrisk grill og gassgrill, men ikke kullgrill/engangsgrill.

Det er ikke tillatt å henge opp utebelysning som i vesentlig grad er til sjenanse for andre beboere, herunder blinkende belysning.

Røyking på balkonger i nærheten av lufttilførsel til ventilasjonsanlegg er ikke tillatt.

§4 Fellesrom og oppganger

Trappeoppgangene er rømningsvei ved eventuell brann. Derfor må ingen sette fra seg barnevogner, sportsutstyr, kjelker, sykler, skohyller eller andre gjenstander i felles trapperom.

Dører til bodområde og garasjeanlegg skal alltid være låst. Inngangsdørene skal holdes låst døgnet rundt. Røyking og bruk av ild er ikke tillatt i heiser, trappeoppganger eller i boder. Oppbevaring av ildsfarlige væsker og gasser er ikke tillatt i bodområdet.

Feil som oppstår må omgående meldes vaktmester eller styre.

Det er ikke tillatt å henge opp reklame, notiser eller liknende i fellesområdene med unntak av på eventuelle oppslagstavler installert av sameiet spesielt for dette formål.

§5 Fellesområder (ute)

Sameiets fellesområder skal holdes ryddig og fritt for avfall. Fellesområdene skal ikke brukes slik at det er til vesentlig sjenanse for andre eller kan medføre skade på omgivelsene.

Ved røyking på felles takterrasse må det vises hensyn til andre beboere/brukere. Det er ikke tillatt å kaste fra seg papir, sigarettstumper, tyggegummi, snus o.l. på fellesarealer.

Det er ikke tillatt å mate fugler eller andre ville dyr på sameiets fellesarealer eller fra private balkonger/terrasser. Dette kan tiltrekke rotter og mus, samt at det medfører plager med avføring fra fugler.

Biler og andre kjøretøyer skal ikke parkeres på sameiets område. Passasjen fra gaten skal ikke brukes for bilankomst. Dette gjelder også ved ut- og innflytting eller varelevering.

Fotballsparking, rullebrettkjøring og lignende sjenerende aktiviteter i byhagen er ikke tillatt.

§6 Søppel

Kun ordinært husholdningsavfall må puttes i søppelnedkastet. Det er viktig å holde området rundt søppelnedkastet ryddig og fritt for søppel.

Glass/metall kastes i egen container i garasjen (K1) eller andre gjenvinningsstasjoner.

Alt papirsøppel som skal kastes må være sammenpresset til et minimum. Pappesker skal brettes sammen. Større mengder må leveres til kommunens gjenvinningsstasjoner.

§7 Felles takterrasse

Sameiets takterrasse skal holdes ryddig, ren og fri for avfall. Ved bruk som medfører ekstra rengjøring vil ansvarlig bli belastet med rengjøringskostnaden. Det er også innført røykesoner, og røyking utenfor disse sonene er ikke tillatt dersom andre oppholder seg på taket. Det henvises for øvrig til egne regler for takterrassen.

Det er ikke tillatt å privatisere takterrassene. Det er ikke tillatt å benytte medbragte musikkanlegg eller på annen måte å skape støy utover det normale. Støy og høy musikk kan være svært ødeleggende for bomiljøet i et sameie. Overstadig beruselse bør unngås på grunn av konsekvenser det kan ha for sikkerheten. Vis hensyn til at det bor folk rett under takterrassen. Alle skal rydde opp etter seg.

Det er forbudt å kaste sigaretter eller andre gjenstander ut fra takterrassen. Alle beboere oppfordres å ta hensyn til hverandre.

All bruk av takterrassen etter kl. 23.00 skal kun skje i svært rolige former. Personer som ikke overholder dette vil, uten forvarsel, kunne bli bortvist av vektere, og kostnader for slik bortvisning vil bli fakturert dem det gjelder.

Styret står fritt til å innføre et system med depositumsbetaling ved booking av takterrassen, og ved grove/gjentatte brudd på husordensreglene, til å ekskludere aktuelle sameiere eller deres leietakere fra å kunne booke takterrassen.

§8 Endringer av fasaden

Ved endring av fasaden som for eksempel solavskjermingsprodukter og lignende skal styret kontaktes for avklaring av hva som er tillatte endringer. Markiser/solavskjerming skal være i tråd med gitte retningslinjer angående farge valg. Det er inngått avtalen med Kvint Blendex AS for levering av disse produkter.

Fastmontert utelamper skal være i tråd med gitte retningslinjer angående fargevalg. Styret gis fullmakt til å bestemme fargekode/type i samsvar med byggets øvrige utseende.

§9 Sykkelstativ

Sykkelstativ i garasjen er bare til bruk for eiere og leiere.

§10 Dyrehold

Dyrehold er tillatt, forutsatt at dyreholdet ikke er til ulempe for andre beboere. Søknad om dyrehold skal godkjennes av styret.

§11 Vasker, sluk og toalett

Fett, kaffegrut eller annet som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask eller sluk. Til WC må bare brukes klosettpapir og uvedkommende ting må ikke kaster i klosettet for å unngå tette rører og lekkasjer. Seksjonseier er ansvarlig om å orientere om dette til korttidsgjester, vaskebyrå, og andre som gis adgang til boligen.

§12 Postkasseskilt

Hver seksjonseier plikter å påse postkassen er utstyrt med navn på beboer(e) av seksjonen. Kun skilt bestemt av styret godtas. For å skape et rent og tydelig helhetsinntrykk i inngangspartiet, for både beboere og besøkende, så er det bestemt at alle postkasser skal merkes i samme stil. Styret har valgt standardmalen til leverandøren av postkassene som er samme som den nåværende. Det er valgfritt hvorvidt man bruker fullt navn eller kun etternavn.

§13 Brannforebyggende sikkerhet

Det er kun tillatt med elektrisk eller gassgrill i terrasse/balkong. Hver beboer er forpliktet til å gjøre seg kjent med branninstruksen i boligpermen. På fellesarealer skal det ikke plasseres brennbart materiale eller objekter som kan hindre rømming. Gang- og trappearealer som fører til leilighetene i hver etasje er en del av fellesarealet. Branndørene skal alltid være lukket. Sikringsskap skal holdes låst.

§14 Dører og garasjeport

Ytterdørene og alle dører i kjeller skal alltid holdes lås. Ytterdørene skal ikke stå åpne for lufting. Dørene inn til bodene skal alltid holdes låst. Hensikten med porttelefonen er å hindre uvedkommende adgang inn i bygget. Den enkelte beboer er ansvarlig for hvem som slippes inn i oppgangene.

Garasjeporten skal ikke unødvendig stå åpen. Ved inn- og utkjøring skal det kontrolleres at porten går igjen før en kjører videre, og at ingen uvedkommende slippes inn. Garasjen skal brukes for flytting og varelevering.

§15 Ansvarsforhold og henvendelser

Husordensreglene kommer i tillegg til vedtektene og hver enkelt seksjonseier/beboer er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Seksjonseier har ansvar for å levere nødvendig skriftlig informasjon til sine leietakere. Dette dokumentet skal signeres av leietaker. Styret kan kontaktes dersom det er behov for engelsk versjon av ordensreglene.

Henvendelser, klager, osv. vedrørende leieforhold, husordensregler og andre forhold rettes til styret per epost styret@sameieteufemiashage.no. Alle henvendelser til styret behandles konfidensielt. Naboklager leveres skriftlig til styret per epost. Klager skal behandles og besvares skriftlig innen syv dager.

Styret for Sameiet Eufemias Hage

VEDTEKTER

for

Sameiet Eufemias Hage
(org.nr.: 821215382)

i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr.65

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på ekstraordinært årsmøte 21. juni 2022.

§ 1

NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Eufemias Hage. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 04.05.2018.

Sameiet Eufemias Hage består av 145 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes felles interesser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 207 bnr. 460 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2

ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

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

Bruksenhetene og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for eiere/brukere av de øvrige seksjonene. Boligseksjonene kan kun benyttes til boligformål. Næringsseksjonene kan kun benyttes til formålet de er regulert for. Endring av formål krever samtykke på årsmøte med 2/3 flertall.

Fellesarealene (herunder tekniske installasjoner og lignende) må ikke nyttes slik at andre seksjonseieres (eller andre bruksrettshaveres) bruk unødig eller urimelig hindres. Det er avholdt plass i fellesareal i kjelleretasje K1 for plassering av tekniske og andre nødvendige installasjoner for betjening av næringsseksjonene. Slike fellesarealer vil innredes etter hvert som næringsseksjonene prosjekteres og ferdigstilles.

Boligseksjonene har i fellesskap enerett til bruk av takterrassen i 9. etasje**.** Næringsseksjonene skal likevel ha nødvendig adkomst for reparasjon og vedlikehold av tekniske anlegg.

Allmennheten er sikret rett til døgnåpen gangpassasje over sameiets eiendom ved tinglyst erklæring, tinglyst 07.10.2015 dok.nr. 924713.

Hafslund har rett til å etablere og ha liggende transformator-stasjon plassert i plan 1, rett syd for innkjøring til garasje. Transformatorstasjonen dekker strømbehovet for bygget over bakkeplan og har kapasitet for bebyggelse på naboeiendommen gnr. 207 bnr. 459. Rettigheter og plikter for Hafslund og naboeiendommen i tilknytning til transformatorstasjonen (atkomst, bruksrett, vedlikehold og drift mv.) vil det kunne bli aktuelt å tinglyse på gnr. 207 bnr. 460.

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

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

Parkering på sameiets fellesarealer, inklusive gårdsrom er ikke tillatt. Kjøretøy vil bli borttauet for eiers regning.

Sameiet tillater kameraovervåking. Kameraovervåking skal meldes og merkes. Kameraovervåking skal normalt ikke finne sted dersom vakthold/overvåking kan løses eller risikoen minimeres gjennom alternative tiltak.

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 reseksjonering og vedtektsendring.

Sameiet praktiserer den til enhver tid strengeste fortolkning av eierseksjonslovens bestemmelser om utleie.

Utleie som har karakter av næringsvirksomhet er forbudt i sameiet. Styret skal informeres om nye leietakere og hvem disse er hver eneste gang. Seksjonseier skal være 100% identifiserbar og ansvarlig for leietaker. Det skal oppgis til enhver tid gjeldende kontaktopplysninger om leietaker.

Det er ikke tillatt å leie ut den enkelte boligseksjon til tredjepart som driver korttidsutleie av boliger som ledd i næringsvirksomhet.

Deler av kjelleretasjene inngår i sameiets eiendom, jf. seksjoneringstegningene. Øvrig kjellerareal ligger utenfor sameiets eiendom og er organisert som en egen anleggseiendom, Bispevika Nord Kjellersameie, med gnr. 207 bnr. 483 i Oslo kommune, organisasjonsnummer 923 527 826. Anleggseiendommen betjener fellesfunksjoner for overliggende bebyggelse i Bispevika Nord og består bl.a. av parkeringsplasser, avfallshåndtering, varelevering, tekniske rom og andre fellesfunksjoner for overliggende bygg. Sameiet Eufemias Hage er sameier i Kjellersameiet med en ideell eierandel tilsvarende 22,37%, er representert i Kjellersameiets styre og er forpliktet til å bære en forholdsmessig andel av kostnadene til drift og vedlikehold av Kjellersameiet.

§ 3

FELLESKOSTNADER

3-1 Fordeling av Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. Alle bygningsmessige konstruksjoner, fasader og tak mv. er undergitt sameiets felles ansvar.

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

Hvor det er hensiktsmessig kan næringsseksjonene og boligseksjonene inngå egne driftsavtaler.

” Næringsseksjonene” med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonene, betegnes i det følgende som næringsdelen.

” Boligseksjonene” med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonene, betegnes i det følgende som boligdelen.

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

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjener næringsdelen .

- Snøbrøyting, snøsmelteanlegget, strøing og grøntvedlikehold for utadrettede arealer mot vei.

- Håndtering av avfall tilhørende næringsdelen (dersom hver seksjon ikke har etablert et eget system).

- Drift- og vedlikehold av nød- og ledelys samt brannalarmanlegg som bare eller i det vesentligste betjener næringsdelen.

- Vedlikehold og utskifting av vinduer i næringsdelen, drift av inngangsparti og trapperom som bare eller i det vesentligste gjelder næringsdelen.

- Vaktmestertjenester i fellesarealene som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.

- Kommunale avgifter som gjelder næringsdelen.

- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder næringsdelen.

- Kostnader med fjernkjøling som kun dekker næringsdelens behov.

Næringsseksjoner som driver virksomhet som innebærer høyere forsikringspremie for huseierforsikringen enn boligbruk eller andre næringsseksjoner, må betale den forhøyede premien av den aktuelle næringsseksjonen.

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

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

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen

- Vedlikehold av heiser og elektriske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.

- Snøbrøyting, snøsmelteanlegg, strøing og grøntvedlikehold i gårdsrommet.

- Utvendig vedlikehold av vinduer (isolerglass), ytterdører og balkonger og takterrasse som bare benyttes av boligdelen.

- Håndtering av avfall for boligseksjonene.

- Drift og vedlikehold av nød- og ledelys samt brannalarmanlegg i boligseksjonene.

- Vaktmestertjenester i fellesarealene som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.

- Drift og vedlikehold av bod arealene som gjelder boligdelen.

- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealene og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.

- Elektrisk strøm i fellesarealene i boligdelen.

- Drift og vedlikeholdskostnader til porttelefon, låser og portsystem som gjelder boligdelen.

- Kommunale avgifter som gjelder boligdelen.

- Vedlikehold og drift av inngangsparti, trapperom og innvendig gårdsrom som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.

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

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

- Byggforsikring.

- Styrehonorar.

- Kostnader til strøm i sameiets fellesarealer som ikke tilordnes bolig- eller næringsseksjonene.

- Kostnader til drift og vedlikehold av felles elektrisk hovedtavle, felles sprinklersentral, grunnvannspumper, felles vann/avløpssystem samt andre fellesanlegg.

- Kostnader til det ytre vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt under punkt (1) og (2), herunder alle tak, fasade og øvrige bygningskonstruksjoner, tekniske anlegg og utstyr. Den utvendige fasade, fellesområdene ute og inngangspartiene skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette.

- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader for sameiet.

- Kostnader til felles drift av felles utearealer.

- Andre kostnader som ikke kan henføres enten til henholdsvis boligdelen eller næringsdelen.

Fordelingen skal skje ut fra sameiebrøken

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

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

(5) Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. A konto beløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

Næringsseksjonene plikter å dekke sin andel av fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen direkte. Styret beslutter nivået på månedlige innbetalinger til sameiet.

3-2 Panterett for sameiernes forpliktelse

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

For næringsseksjonene etableres i tillegg i forbindelse med overskjøting et ordinært pant i den enkelte næringsseksjon på kr 75.000 pr 100 m2 [BRA] utover de første 100 m2 til sikkerhet for sameiets krav mot den enkelte seksjonseier på grunn av sameieforholdet.

3-3 Heftelsesform

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

§ 4

SEKSJONSEIERS DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSANSVAR

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter i egen bruksenhet, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

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

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

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

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

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

Ved bruk av felles takterrasse må sameiets husordensregler overholdes. Ved overtredelse vil sameiets ekstrakostnader kunne bli fakturert aktuelle sameiere. Styret står fritt til å innføre et system med depositumsbetaling ved booking av takterrassen, og ved grove/gjentatte brudd på husordensreglene, til å ekskludere aktuelle sameiere eller deres leietakere fra å kunne booke takterrassen.

§5

SAMEIETS DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSANSVAR

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 4. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

§ 6

REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

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

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

§ 7

STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 3-5 andre styremedlemmer, samt inntil to varamedlemmer (det siste etter årsmøtets bestemmelse hvert enkelt år). Næringsseksjonene bør ha minimum ett og boligseksjonene bør ha minst to representanter i styret. Styreleder velges særskilt. Styreleder skal bo i sameiet. Så langt det er mulig skal minst halvparten av styrets medlemmer bo i sameiet. Styremedlemmene velges for to år, og eventuelle varamedlemmer for ett år, med mindre årsmøtet bestemmer noe annet. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

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. En representant for Eufemias Hage, fortrinnsvis et styremedlem, skal også delta som styremedlem i Kjellersameiet, jf. § 2 siste avsnitt. Representanten utpekes av styet i Eufemias Hage, og velges

deretter formelt på ordinært eller ekstraordinært årsmøte i Kjellersameiet (med mindre Kjellersameiets vedtekter åpner for noe annet).

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.

§ 8

OM STYREMØTET

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.

§ 9

ÅRSMØTET

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

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

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

§ 10

SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning

- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Eventuelt budsjett for inneværende år
- Valg av styremedlemmer
- Valg av valgkomité med inntil 3 medlemmer
- Valg av revisor
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

Saker utover ovennevnte behandles ikke.

§ 11

MØTELEDELSE OG INNKALLING

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

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

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

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, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak:

- Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med

seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

- Hvis tiltak som nevnt over fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere:

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

§ 12

OM ÅRSMØTET

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

- Seksjon 1 har 2 stemmer
- Seksjon 39 har 4 stemmer
- Seksjon 64 har 1 stemme
- Seksjon 87 har 7 stemmer

Næringsseksjonenes antall stemmer er basert på arealet til den enkelte seksjon.

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

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

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

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 13

FORRETNINGSFØRER - REVISJON - REGNSKAP

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

§ 14

MINDRETALLSVERN

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

§ 15

MISLIGHOLD

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

§ 17

BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

Seksjonseiere som ønsker å endre låssystemet på dører inn til leilighetene skal søke styret om lov. Dersom hensikten er å tilrettelegge for effektivt korttidsutleie vil søknaden ikke innvilges.

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

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

§ 18

HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRET

Ingen kan delta i en avstemming om

a) Et søksmål mot seg selv eller ens nærstående

b) Ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet

c) Et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet

d) Pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

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

§ 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 av 16. juni 2017 nr. 65, eventuelt senere lovgivning som måtte erstatte denne lov.



INNKALLING 2025

Sameiet Eufemias Hage

Onsdag 23.04.2025 kl. 18:00
Deichmanske hovedbibliotek, møterom Nøklevann i underetasjen

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 Eufemias Hage

Tid og sted: Onsdag 23.04.2025 kl. 18:00 - Deichmanske hovedbibliotek, møterom Nøklevann i underetasjen

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 Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

5.3 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.

Styret foreslår å holde honoraret på samme nivå som i fjor, kr 345 000, som styrets medlemmer fordeler seg imellom.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 345 000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Kjetil Bull (2024-2026)
Styremedlem, Lailai Huang (2023-205)
Styremedlem, William Urrang Gjersvik (2023-2025)
Styremedlem, Anders Johan Braaten (2024-2026)
Styremedlem, Ellen Pankow (2024-2026 - har trukket seg)
Varamedlem, Hans Kristian Thorbjørnsen (2023-2025)

5.1 Valg av medlemmer til styret

Valgkomiteen bestående av Lars Vatnaland og Thor Even Skotgård innstiller på følgende:

William Gjersvik (2 år), gjenvalg

Lailai Huang (2 år), gjenvalg

Hans Kristian Thorbjørnsen (1 år), ny/tidligere varamedlem

Thorbjørnsen innstilles som styremedlem for ett år fordi Ellen Pankow har trukket seg som styremedlem i sameiet etter kun ett år i vervet.

Forslag til vedtak: William Gjersvik velges for 2 år.

Lailai Huang velges for 2 år.

Hans Kristian Thorbjørnsen velges for 1 år.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Valgkomiteen innstiller ikke på varamedlemmer til styret. Sameiet kan ha 0-2 varamedlemmer.

5.3 Valg av valgkomite

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**2 308 610**	**0**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	47 967	-621 271
Tilbakeføring av avskrivning	25 490	25 400
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-322 780
Endringer i andre langsiktige poster	0	3 227 261
B. Endring arbeidskapital	**73 456**	**2 308 610**
C. Arbeidskapital	**2 382 067**	**2 308 610**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	3 530 682	2 439 871
Kortsiktiggjeld	-1 148 615	-131 261
C Arbeidskapital	**2 382 067**	**2 308 610**

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

Inngående arbeidskapital var i 2023 kr. 2 904 481,-.

Resultatregnskap 2024 Sameiet Eufemias Hage

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	5 503 650	5 439 938	6 362 400	5 942 000
Leie forretningslokaler	1	180 544	0	0	0
Sum leieinntekt		**5 684 195**	**5 439 938**	**6 362 400**	**5 942 000**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	1 771	-1	0	5 000
Sum annen inntekt		**1 771**	**-1**	**0**	**5 000**
Sum inntekt		**5 685 965**	**5 439 936**	**6 362 400**	**5 947 000**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	49 164	42 300	48 645	48 645
Styrehonorar	3	345 000	300 000	345 000	345 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	25 490	25 400	25 000	0
Driftskostnad					
Energikostnad	5	426 261	1 025 839	1 323 000	245 000
Kostnad eiendom/lokaler	6	883 944	818 613	1 092 230	1 040 900
Kommunale avgifter/renovasjon		1 502 596	1 297 390	1 530 000	1 700 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	7	21 840	0	0	25 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	14 198	9 589	10 000	10 000
Reparasjon og vedlikehold	9	1 601 983	1 444 247	1 228 500	1 625 000
Revisjonshonorar		12 231	55 150	18 000	12 000
Forretningsførerhonorar		147 091	130 516	134 500	159 000
Andre honorar	10	265 261	416 780	320 000	300 000
Kontorkostnad		12 572	22 848	30 300	16 500
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		219	0	0	0
Forsikringer		381 801	495 884	375 000	431 250
Andre kostnader	11	28 230	39 865	39 000	35 000
Sum kostnad		**5 717 882**	**6 124 422**	**6 519 175**	**5 993 295**
Driftsresultat		**-31 916**	**-684 485**	**-156 775**	**-46 295**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		79 883	63 767	0	50 000
Rentekostnad		0	553	1 000	0
Netto finansposter		**-79 883**	**-63 214**	**1 000**	**-50 000**
Årsresultat		**47 967**	**-621 271**	**-157 775**	**3 705**
Overført sameiekapital		47 967	-621 271	0	0
SUM OVERFØRINGER		**47 967**	**-621 271**	**0**	**0**

Balanse 2024 Sameiet Eufemias Hage

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	4	271 890	297 380
Sum anleggsmidler		**271 890**	**297 380**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		49 102	0
Kundefordringer		10 551	9 229
Kostnader til avregning		719 693	0
Andre kortsiktige fordringer		47 007	0
Forskuddsbetalte kostnader		251 805	171 165
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		2 452 525	2 259 477
Sum omløpsmidler		**3 530 682**	**2 439 871**
SUM EIENDELER		**3 802 572**	**2 737 251**

Balanse 2024 Sameiet Eufemias Hage

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 653 957	2 605 990
Sum opptjent egenkapital		**2 653 957**	**2 605 990**
Sum egenkapital	**12**	**2 653 957**	**2 605 990**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		918 737	0
Leverandørgjeld		142 688	-360
Annen kortsiktig gjeld		87 190	131 621
Sum kortsiktig gjeld		**1 148 615**	**131 261**
Sum gjeld		**1 148 615**	**131 261**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 802 572**	**2 737 251**

Sted:_____ Dato:_____

Kjetil Bull Styreleder	Ellen Pankow Styremedlem	Anders Johan Braaten Styremedlem
Lailai Huang Styremedlem	William Urrang Gjersvik Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

Sameiet består av 145 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner.
Eiendommen er oppført på gårds nr. 207 og bruks nr 460 i Oslo Kommune.
Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA, polisenr 92643218..

Målingsbaserte utgifter.

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

Dette er en prinsippendring fra tidligere år. Der avregningene er blitt ført over resultatet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	5 024 701	4 187 565
3601 Innbetalte fellesutgifter næring	475 949	360 486
3615 Innkrev akonto fjernvarme bolig, avregning 2023	0	500 309
3616 Innkrevd akonto fjernvarme næring	0	391 578
3690 Leie av plass - arrangement aug24	3 000	0
3605 Avregning næring 2022 og 2023	180 544	0
Sum	**5 684 195**	**5 439 938**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	1 771	-1
Sum	**1 771**	**-1**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5406 Arbeidsgiveravgift forrige forretningsfører	48 645	42 300
5990 Andre personalkostnader	519	0
5331 Styrehonorar forrige forretningsfører	345 000	300 000
Sum	**394 164**	**342 300**

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Kameraovervåking
Anskaffelseskost pr.01.01 :	382 239
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	382 239
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	110 349
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	271 890
Årets avskrivninger :	25 490
Anskaffelsesår :	2020
Antatt levetid i år :	15

Note 5 - Energikostnader

	2024	2023
6200 Strøm- og energikostnader	109 927	117 008
6260 Fjernvarme	316 334	908 831
Sum	**426 261**	**1 025 839**

Avregning og akonto næring for 2023 kr 125419,-.
+Innkrevd akonto fjernvarme bolig 2023 kr 649 828,-
- Innkrevd andel avregning bolig 2023 kr. 458 912.
Totalt for konto 6260 kr 316 335,-.

Note 6 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6300 Leiekostnader lokaler	181 200	181 200
6301 Ekstra innbetaling husleie næring	79 720	47 056
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	379 996	369 599
6360 Annet renhold	25 000	0
6361 Fast renhold	183 375	212 500
6391 Snømåking/strøing/feiing	6 475	0
6392 Containerleie/tømming	8 258	8 258
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	19 920	0
Sum	**883 944**	**818 613**

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Leie av datautstyr	21 840	0
Sum	**21 840**	**0**

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	7 525	9 589
6540 Inventar	4 395	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	1 879	0
6552 Driftsmateriell	399	0
Sum	**14 198**	**9 589**

Note 9 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	413 653	210 454
6602 Vedlikehold VVS	381 049	205 323
6603 Vedlikehold elektro	5 889	0
6611 Vedlikehold heiser	242 989	196 481
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	28 088	0
6614 Vedlikehold uteanlegg	49 880	197 809
6616 Viderefakturerte kostnader	-357	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	391 571	528 514
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	8 070	73 694
6630 Egenandel forsikring	20 000	0
6648 Vedlikehold dører og porter	38 750	0
6663 Vedlikehold ventilasjon	22 401	31 973
Sum	**1 601 983**	**1 444 247**

Note 10 - Andre honorarer

	2024	2023
6711 Adm. gebyr målere	63 750	0
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	16 039	21 161
6720 Juridisk honorar	30 875	196 188
6730 Teknisk honorar	0	60 000
6750 Vakthold	154 597	138 642
6790 Andre fremmede tjenester	0	790
Sum	**265 261**	**416 780**

Note 11 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	4 355	1 750
7719 Møter, div. styret	9 493	0
7720 Generalforsamling/Årsmøte	0	7 695
7770 Betalingskostnader	4 919	7 508
7773 Omkostninger innkreving	1 243	0
7790 Andre kostnader	8 214	22 964
7792 Øredifferanse	6	-52
Sum	**28 230**	**39 865**

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	2 605 990	47 967	2 653 957
Sum opptjent egenkapital	**2 605 990**	**47 967**	**2 653 957**
Sum egenkapital	**2 605 990**	**47 967**	**2 653 957**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Eufemias Hage.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Eufemias Hage

Styreleder	Kjetil Bull (sign.)	01.04.2025
Styremedlem	Ellen Pankow (sign.)	01.04.2025
Styremedlem	Lailai Huang (sign.)	01.04.2025
Styremedlem	Anders Johan Braaten (sign.)	31.03.2025
Styremedlem	William Urrang Gjersvik (sign.)	31.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Sameiet Eufemias Hage

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Eufemias Hage som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Penneo Dokumentnøkkel: PSD6V-2BC2V-BNXI7-095LD-EIBKI-KG1IH

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Pernille Grinden
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: PSD6V-2BC2V-BNXI7-095LD-EIBKI-KG1IH

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

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

Grinden, Pernille
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2839362
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-04-03 12:22:05 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: PSD6V-2BC2V-BNXI7-095LD-EIBKI-KG1IH

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Sameiet Eufemias Hage

Styresammensetning og komiteer i sameiet

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

- Styreleder, Kjetil Bull (til 2026)
- Styremedlem, Lailai Huang (til 2025)
- Styremedlem, William Urrang Gjersvik (til 2025)
- Styremedlem, Anders Johan Braaten (til 2026)
- Styremedlem, Ellen Pankow (til 2026*)
- Varamedlem, Hans Kristian Thorbjørnsen (til 2025)

Styret i Sameiet Eufemias Hage består av 2 kvinner og 3 menn.

* Ellen Pankow varslet på styremøte 1.4.2025 at hun trekker seg fra vervet, gjeldende fra årsmøtet 2025.

I tillegg til styret ble følgende valgkomite oppnevnt i 2024, fungerende for ett år:

- Thor Even Skotgård
- Lars Vatnaland

Styret oppnevnte på styremøte høsten 2024 sosialkomiteen:

- Ragnhild Dreyer
- Linn Dagmar Bull
- Lars Vatnaland

Virksomhetens art

Sameiet Eufemias Hage 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 Eufemias Hage ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 821215382

Sameiet Eufemias Hage består av 145 boliger og 4 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører var Boalliansen Forvaltning fram til 1.7.2024, deretter Boligbyggelaget Usbl (etter oppkjøp av Boalliansen).

Revisor er KPMG, valgt på ekstraordinært årsmøte høsten 2024.

Forsikring

Sameiet Eufemias Hage er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr 92643218. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

Seksjonseiers ansvar:

Vi minner om at den enkelte seksjonseier er ansvarlig for innvendig vedlikehold av sine leiligheter, dette omfatter viktige punkter som sluk, brannslukningsapparat og avløpsslanger.

Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid krever at styret i boligsameiet plikter å sørge for systematisk oppfølging av de krav fastsatt i lovgivningen.

Sameiet har gjennomført en del forebyggende arbeid på dette området og styret har systematisert dette HMS-arbeidet i styreportalen slik at internkontrollforskriftens krav ivaretas.

I året som er gått er det utført både lovpålagte og ikke lovpålagte kontroller på disse risikoområdene i sameiet:

Service og vedlikehold av heiser
Månedlig service gjennomføres, avvik følges opp fortløpende.
Service brannvarslingsanlegg
Årlig service gjennomføres og avvik utbedres
Egenkontroll, brannsikkerhet og brannvern
Kontroll av røykluke i trapperom
Gjennomføres service årlig
Vernerunde
Gjennomført 1 gang i året
Egenkontroll av lekeplass

I året som har gått har det vært utløst totalt 13 brannalarmer. 12 av dem var falske alarmer, hvorav halvparten av dem var utløst av beboere og resten av dem av næring. Kun ett av dem har vært utløst av en reell brann som ble slukket raskt. Sameiets utrykningsavtale med Oslo Brann- og redningsetat (OBRE) koster oss en del, men styret vurderer at dette er viktig for sikkerheten de gangene det faktisk er reell brann.

Sameiet Eufemias Hage har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid og generell informasjon

Styret har siden det tiltrådte jobbet med opprettholde et godt bomiljø, og at Sameiet Eufemias Hage fortsatt skal ha en solid økonomi.

I året som har gått har styret avholdt 10 ordinære styremøter og 2 ekstraordinære styremøter. Saker har vært behandlet og protokollert, og en oppsummering av sakene i form av nyhetsbrev har regelmessig blitt sendt ut til alle seksjonseiere som er registrert digitalt med e-postadresser i beboerportalen Bonabo. Vi har håndtert en rekke saker av både eldre og nyere karakter. Sakene har vært behandlet etter forslag fra styret, henvendelser fra beboere og leverandører.

Store deler av styrets arbeid har vært oppfølging av saker mellom møtene, befaringer og møter/dialoger med leverandører.

Det er mottatt og sendt flere tusen e-poster i styreperioden siden forrige årsmøte, hvorav alle innkomne henvendelser er besvart og behandlet. Dette er alt fra henvendelser fra beboere til leverandører, reklamasjoner, juridisk arbeid, alarmer, leietakere, eierskifter osv. Styret ønsker å gjøre oppmerksom på at foretrukken kommunikasjonsform er via e-post, og kan ikke garantere svar på andre medium. Facebook-gruppen "Vi som bor i Eufemias Hage" er egnet for å innhente rask og enkel informasjon om sameiet.

VIKTIGE SAKER SOM HAR VÆRT- OG ER UNDER ARBEID:

Skader og reklamasjon på bygg

Styret har jobbet med vanninntrengning i DEG 47 og DEG 49. Selvaag Entreprenør er hyret inn for dokumentasjon av vanninntrengning og rapport om årsaken. Det har tatt tid å lokalisere og dette er et arbeid som har pågått under noe tid og som vil pågå også utover våren/sommeren. Utbygger har ikke tatt på seg ansvaret for utbedring p.t.

Reparasjon av hærverk på postkasser ble utbedret i mars 2025 og alle skal nå være i full funksjon, dette tok lengre tid enn ønskelig da opprinnelig leverandør av spesialdesignede postkasser ikke ønsket å stå for reparasjon.

Støy

Relativt kort tid etter årsmøtet 2024 fikk styret melding fra Carucel eiendom om at Dapper flytter ut fra vårt sameie. Dette skjedde høsten 2024. Ny leietaker i lokalene, Norli bokhandel, har vesentlig mindre basshøyttalere i lokalene sine.

Garasjeporten fra Wismargata har vært en annen sak som har berørt enkelte beboere. Etter en lang prosess med kjellersameiet, bekostet utbygger til slutt ny ytterport som ble montert høsten 2024. Denne har gitt forbedring, men styret har fortsatt måttet følge opp så støyen blir minst mulig, gjennom at kjellersameiet sørger for riktig justering og smøring når det blir slitasje og skader.

Det har vært svært lite støy fra leiligheter i sameiet, og vi i styret gleder oss over et nabolag som tar hensyn til hverandre.

Innbrudd og sikkerhet i området

Styret har kontinuerlig jobbet med sikkerheten i sameiet og i nærliggende areal - som Bispevika Nord Kjellersameie (BNK). Hendelser som er meldt fra beboere er håndtert fortløpende, hærverk og beslag er reparert av vaktmester og låsesmed ved behov. Styret har brukt mye tid på dette siden årsmøtet 2024, og ser gode resultater av arbeidet som er blitt gjort, med nye dørbeslag, popnagler og magnetlåser. Vinteren 2024-25 var det merkbart mindre både av innbrudd og rapporter om uvedkommende i kjeller og parkeringshus.

Styret har deltatt i dialogmøter mellom boligsameiene og andre interessenter i Bjørvika rundt mulige felles sikkerhetstiltak for hele området. Dette har ikke resultert i noe konkret per nå, men er et arbeid det er viktig at vi deltar i framover også.

Ny forretningsfører

Like før årsmøtet 2024 fikk vi melding om at USBL hadde kjøpt opp Boalliansen forvaltning, og at vi igjen skulle bli kunder hos USBL fra sommeren 2024. Dessverre ble ikke overgangen like smidig som lovet, blant annet fordi vi måtte bytte regnskapssystem midt i året - dette bærer regnskapet for 2024 preg av, gjennom at det er en del kostnader som kan være misvisende ført.

Overgangen til ny forretningsfører gjorde også at bookingsystem for takterrasse og kano/kajakker, meldingssystem og hjemmeside, ble overført til USBLs "Bonabo". Styret har valgt å beholde den gamle hjemmesiden som informasjonsbase, siden USBLs system ikke er godt nok for dette. Denne parallelldriften har dessverre ført til usikkerhet hos en del eiere om hvor en f eks skal booke eller melde fra om utleie.

Arbeid med forsøpling/tagging

Det har vært utfordringer med hensetting av søppel ved søppelkassene i perioder. Styret har brukt en del tid med rydding på eget initiativ, og det har ikke påløpt noen større kostnader ifm. opprydding/bortkjøring. Vi har bevisstgjort seksjonseiere sitt ansvar, også ved utleie av sine enheter vedrørende søppelhåndtering, og har sendt ut varsler til relevante boenheter som har forsøplet sameiets fellesområder. Det er satt opp en "søppelguide" inne i søppelområdet (norsk og engelsk).

Vi fortsetter praktiseringen med en årlig containerleie i bakgården som brukes til å rydde i fellesområdene og ellers.

Når det gjelder hærverk og tagging, har vi hatt ett tilfelle i høst, som ble fjernet fort av en effektiv taggefjerner.

Heisstans

Styret har bygget opp en god relasjon til serviceansvarlig av heisene i sameiet, og har nå gode rutiner for å melde om eventuelle avvik. Vi opplever at det som meldes inn ses på og eventuelt repareres fort, også i helgene. Vi oppfatter avviksnivået som innenfor hva en kan forvente, og setter pris på tilbakemelding fra beboere fortløpende ved feil som vi kan melde videre.

Eierskifter og utleie

I løpet av perioden har totalt 12 av sameiets 145 boligseksjoner skiftet eier. Dette vurderer styret som en naturlig "turnover". I et område med mye utleie er det gledelig å se at et flertall av de nye eierne har kjøpt boligen for å bruke den selv. Problematikken med korttidsutleie og uregistrert utleie har avtatt noe, men det er fortsatt for mange seksjonseiere som ikke følger opp vedtektenes krav om at alle utleieforhold skal registreres, og at leietaker skal vite hvem eier av boligen er (også når den leies ut via mekler).

Næringsaktører i sameiet

Totalt 4 av sameiets 149 seksjoner er næringsseksjoner eiet av Eufemias Hage FBK og forvaltet av Carucel Eiendom AS. I styreperioden 2024-25 har det vært noen utskiftinger av leietakere i disse næringsseksjonene, men styret oppfatter dette utelukkende som positive tilskudd.

Per 1. april er følgende bedrifter i vårt sameie: Norli (bokhandel), Aspeli (herreklær), Bonbon (servering), Joe & the Juice (servering), Borti/Eftir (vintage klær), Fæbrik (tekstil, søm og klær) samt Pullman Management. Styret har fått informasjon om at det er planlagt en type take away-servering ut fra det gamle kjøkkenet til Dapper Bistro, men dette er per nå ikke iverksatt.

Kjellersameiet

Sameiet Eufemias Hage eier ca 23% av Bispevika Nord Kjellersameie (BNK). Dette er et eierskap som er rent organisatorisk for å sikre arealene under bakkenivå i området, og for Eufemias Hage innebærer dette regnskapsmessig en (uunngåelig) kostnad. En representant fra Eufemias Hage sitter til enhver tid i styret for BNK, der en må finne løsninger på forsvarlig drift av kjelleranlegget. I styreperioden har vi jobbet aktivt opp mot kjellersameiet, med særlig fokus på støy, uvedkommende og grensesnittet mellom kjeller og boligsameie.

Fellesgoder og felleskostnader

Styret har jobbet systematisk for å holde felleskostnadene nede uten at det skal gå på bekostning av kvalitet.

For vinteren 24/25 ble det engasjert en ekstern oppdragsgiver for måking i bakgården som ikke leverte i henhold til avtalt kvalitet, styret tok over jobben og holdt bakgården snøfri gjennom vinteren. For fremtidige vintere vil dette kombineres med snøsmelteanlegget ved behov.

Så langt det har vært mulig gjøres det andre oppgaver som ellers ville vært betalte tilleggstjenester fra vaktmester eller vaktselskap - slik som å rydde opp søppel, resette heiser etter stans, bistå brannvesenet ved utrykning til sameiet, kaste ut uvedkommende, og ta kontakt med beboere som plager naboer med støyende atferd, holde takterrassen ren og ryddig.

Styremedlemmer har måkt atrium, spylt bakgården, holdt takterrassen i orden, og feiet sameiets arealer, samt gjort generelt vedlikehold som vanligvis vil kunne gå under vaktmesteroppgaver.

Styret har gjennomgått alle leverandøravtaler og jobber kontinuerlig for å sikre at vi mottar best mulig leveranse til riktig pris. Styret bruker vaktmester fra USBL til det daglige, og innhenter eksterne tilbud der det gir mening etter et kost-nytte-prinsipp.

Takterrassen er et viktig fellesgode for sameiet, og etter sommersesongen ble bookingsystemet for de reserverbare sonene på taket flyttet over i den nye beboerportalen Bonabo. Tre soner er reserverbare, mens to er "først til mølla", og hver seksjon kan reservere en sone fire ganger per år. Toalettet på taket har fått montert kvern for å unngå lekkasjer og fortetting.

Styret har avsluttet avtalen med tidligere gartner og har forelagt nye gartnere våre planer og ønsker, vi forventer en stor forbedring av grøntområdene til sameiet i 2025.

Kajakker og kano som ble innkjøpt til sameiet i 2022, brukes i all hovedsak av noen få seksjoner, men styret vurderer kostnaden ved å beholde disse som så minimal (3000 kr/år i plassleie i kjelleren), at vi har valgt å beholde dette som et tilbud til alle seksjonseiere som ønsker det, og som har gjennomgått en kort opplæring innen utleiesystemet. Styret vedtok også høsten 2024 at leietakere som har bodd i sameiet i over et halvt år også kan booke kano/kajakk på linje med seksjonseiere, fordi vi så det fortsatt er mye ledig kapasitet.

Fasadevask utføres årlig på vårparten og følges opp av styret i uken arbeidet pågår. Fasadevask for 2024 var siste uken i april, mens for 2025 er dette planlagt i starten av

mai. Styret planlegger dugnad omtrent samtidig.

I forbindelse med styrearbeid og styremøter er det ikke ført noen utgifter.

Sosialkomiteen ble oppnevnt av styret i møte på høsten, og hadde sitt første "oppdrag" med å arrangere førjulsgløgg på taket i desember 2024. Alle medlemmene i komiteen fortjener en stor takk, og styret håper de ønsker å bidra videre med flere aktiviteter for sameiet i 2025.

Naboklager

Det har vært få naboklager i perioden, innkommende henvendelser er håndtert av styret etter beste evne. Vi oppfatter sameiet til å ha et godt naboskap.

SAMEIETS ØKONOMI

Sameiets regnskapsmessige resultat ble et **overskudd på kr 47967,-** etter finansposter. Det var for 2024 budsjettert med et lite underskudd.

Detaljene finnes i regnskapet, men følgende faktorer gir hovedlinjene i det regnskapsmessige resultatet:

- Felleskostnadene ble økt med 20% fra 2023 til 2024.
- Også i 2024 måtte det betales inn ekstraordinært en engangssum fra alle eierne av BNK. Denne gangen utgjorde dette ca 80 000 kroner.
- Avregning av varmtvann/fjernvarme er et tilbakevendende "problem". Styret har gjennom året vært i dialog med regnskapsfører om den beste måten å synliggjøre dette riktig i regnskapet, men det gir fortsatt en litt usikker balanse.
- Vedlikeholdsposter ble en god del høyere enn budsjettert, ca 374 000 kroner. Dette er merkostnader hovedsakelig grunnet innbruddsbølgen i fjor vinter med påfølgende reparasjoner og sikring, heisstans, og VVS (blokkerte pumper).

Sameiet har fortsatt god økonomi, og de grepene som ble gjort i 2024 gjør at framtidige regnskap vil bli både mer forutsigbar og ryddigere.

I perioden har sameiet ikke hatt større anskaffelser som ikke følger av sameiets løpende avtaler og ordinære drift.

DISPONIBLE MIDLER:

For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregnes størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller mulighet for å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for sameiet utgjør kr **2382067** per 31.12.2024. Sameiets finansielle situasjon er dermed meget solid.

BUDSJETT:

Budsjettet for 2024 er behandlet og vedtatt av styret i styremøte 8. november 2024. Budsjettet er fastsatt med et tilnærmet balansert resultat. Styret valgte i budsjettbehandlingen å øke seksjonseiernes felleskostnad med 10% fra januar 2025, på bakgrunn av varslede/forventede kostnadsøkninger. Felleskostnader skal dekke reell driftskostnad over tid, ikke være oppsparing av fellesformue. Sameiet vil fortsatt ha en sunn økonomi.

Styret er i startgropen med å utarbeide en vedlikeholdsplan for å kartlegge fremtidige behov for vedlikehold, reparasjoner og oppgraderinger av bygget, ettersom nybyggarantien er utgått. Eventuelle overskuddsmidler vil bli satt av til dette.

For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstillingen.

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.04.2025

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 23.04.2025.

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 Eufemias Hage onsdag 23.04.2025 kl. 18:00 - Deichmanske hovedbibliotek, møterom Nøklevann i underetasjen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Styreleder Kjetil Bull

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Ane Bergseth

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Erik Tangstrøm

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 17

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 17

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.

Styret foreslår å holde honoraret på samme nivå som i fjor, kr 345 000, som styrets medlemmer fordeler seg imellom.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 345 000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

Valgkomiteen bestående av Lars Vatnaland og Thor Even Skotgård innstiller på følgende:

William Gjersvik (2 år), gjenvalg

Lailai Huang (2 år), gjenvalg

Hans Kristian Thorbjørnsen (1 år), ny/tidligere varamedlem

Thorbjørnsen innstilles som styremedlem for ett år fordi Ellen Pankow har trukket seg som styremedlem i sameiet etter kun ett år i vervet.

Vedtak:
Valgt ble: William Gjersvik for 2 år.

Valgt ble: Lailai Huang for 2 år.

Valgt ble: Hans Kristian Thorbjørnsen for 1 år.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Valgkomiteen innstiller ikke på varamedlemmer til styret. Sameiet kan ha 0-2 varamedlemmer.

Vedtak:
Ingen stilte til valg.

Ingen valgt som varamedlem

5.3 Valg av valgkomite

Vedtak:

Valgt ble: Erik Tangstrøm. Lars Vatnaland og Thor Even Skotgård

/s/Ane Bergseth /s/Erik Tangstrøm

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

Boligopplysninger:

Bispevika Nord Kjellersameie	Vår ref.:	1660/2050	Fødselsdato eier:	14.12.1970
Dronning Eufemias gate 49	Type:	Tingsrettslig sameie	Fødselsdato medeier:	03.07.1969
0194 OSLO	Eiere:	Michael Ritschel, Vibeke Nordmo Ritschel		
Organisasjonsnr: 923 527 826	Seksjonsnr:			

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 250

Tilleggsytelser: Felleskostnader garasje 250

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

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

3: Fellesgjeld

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Aage Christiansen

Adresse: Rostockgata 60

Postnr/-sted: 0194 OSLO

Telefon: Mob.: 47072300

E-post: aage@investnor.no

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:		Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2019

Gårds/bruksnr: 207/483

Bygningstype: Garasje

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Polisenr: 90020588

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.2020	Første innflytting:	01.01.2020
Etasje:	K2	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Ja		
Parkeringstype:	Fast garasjeplass ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Garasjeplass

Fasiliteter:

Parkeringsselskapets sameieandeler med tilhørende rett til parkeringsplass i Anleggseiendommen kan overdras enkeltvis til boligseksjoner beliggende i Bispevika Nord til markedspris.

Garasjeplass nr. K2-50

Boligopplysninger:

Bispevika Nord Kjellersameie	Vår ref.:	1660/2050	Fødselsdato eier:	14.12.1970
Dronning Eufemias gate 49	Type:	Tingsrettslig sameie	Fødselsdato medeier:	03.07.1969
0194 OSLO	Eiere:	Michael Ritschel, Vibeke Nordmo Ritschel		
Organisasjonsnr: 923 527 826				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

VEDTEKTER
FOR
BISPEVIKA NORD KJELLERSAMEIE

Gnr. 207, bnr. 483, Oslo kommune
Fastsatt av utbygger den 1. juli 2019

§ 1
Navn

(1) Sameiets navn er Bispevika Nord Kjellersameie ("**Kjellersameiet**"). Kjellersameiet skal være registrert i Foretaksregisteret.

§ 2
Hva Kjellersameiet omfatter

(1) Kjellersameiet består av en egen anleggseiendom under bakkenivå, gnr. 207, bnr. 483 i Oslo kommune ("**Anleggseiendommen**"). Anleggseiendommen består av arealer for parkering inkludert kjørearealer, sykkelparkering, boder, tekniske rom, varelevering, avfallshåndtering mv. for bebyggelsen på felt B3 og B7 i Bispevika Nord i Oslo. På felt B3 består bebyggelsen av gnr. 207 bnr. 460, og på felt B7 består bebyggelsen av ett kontorbygg på gnr. 234 bnr. 147 og to boligbygg på hhv. gnr. 234 bnr. 148 og gnr. 234 bnr. 149, alle med næringsareal i første etasje. Bispevika Nord består også av felt B2 (gnr. 207 bnr. 459) og felt B6a (gnr. 234 bnr. 123).

(2) Sameierne eier en ideell andel av Anleggseiendommen, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter for deler av Kjellersameiets eiendom.

§ 3
Sameierne

(1) Kjellersameiet har følgende sameiere (samlet kalt "**Sameierne**"):

- Eierseksjonssameiet Eufemias Hage, org.nr. 821 215 382, ("**Eufemias Hage**"),
- Eierseksjonssameiet Dronning Eufemias gate 67-75 (under registrering), ("**Eufemia**"),
- Eierseksjonssameiet Eufemias Plass Vest (under registrering), ("**Eufemias Plass Vest**"),
- Eierseksjonssameiet Eufemias Plass Syd (under registrering), ("**Eufemias Plass Syd**"),
- Eufemia FBK AS, org.nr. 917 526 907, ("**Eufemia FBK**"),
- Eufemias Hage FBK AS, org.nr. 917 526 869, ("**Eufemias Hage FBK**")
- KLP Eufemia AS, org. nr 922 422 710 ("**Kontorparkeringseier**") og
- Øvrige seksjonseiere i Bispevika Nord som har kjøpt parkeringsplasser ("**Parkeringseierne**"), individuelt kalt "**Parkeringseier**".
- Kjeller B3/B7 AS, org.nr. 917 526 850, ("**Parkeringsselskapet**"),

§ 4
Sameiebrøk

(1) Sameierne eier en ideell andel av Anleggseiendommen i samsvar med nedenstående:

- Eufemias Hage: ideell andel tilsvarende 14708/65749 = 22,4 %
- Eufemias Hage FBK: ideell andel tilsvarende 1900/65749 = 2,9 %
- Eufemia: ideell andel tilsvarende 20871/65749 = 31,7 %
- Eufemia FBK: ideell andel tilsvarende 3104/65749 = 4,7 %
- Eufemias Plass Vest: ideell andel tilsvarende 9686/65749 = 14,7 %
- Eufemias Plass Syd: ideell andel tilsvarende 6507/65749 = 9,9 %
- Kontorparkeringseier: ideell andel tilsvarende 1399/65749 = 2,1 %
- Parkeringsselskapet og Parkeringseierne: samlet ideell andel tilsvarende 7574/65749 = 13,6%

Eierskap til én parkeringplass tilsvarer en ideell eierandel i Kjellersameiet stor 48/65749.

Oversikt over Parkeringseierne og deres eierbrøk er inntatt som vedlegg 1 til vedtektene. Vedlegg 1 viser også eierbrøk for øvrige Sameiere.

§ 5
Formål

(1) Sameiets formål er å eie og forvalte Anleggseiendommen med parkeringsarealer, boder, sykkelparkering, spesialrom og øvrig areal til beste for sameierne.

§ 6
Disposisjonsrett over Kjellersameiets eiendom

(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av Anleggseiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. §§ 7 og 8, og har for øvrig lik rett til å utnytte Anleggseiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

(2) Til hver sameieandel som angitt i § 4, hører en forholdsmessig andel av Kjellersameiets fellesarealer.

(3) Kjellersameiets eiendom kan, uten hensyn til om den er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 5, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Anleggseiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre Sameiere. All ferdsel i Anleggseiendommen skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

(4) Naboeiendommene på felt B2 og B6a, og eventuelt fremtidig fradelte kjellereiendom(mer) fra disse, har rett til å benytte nedkjøringen til Anleggseiendommen, og til gang- og kjøreadkomst over Anleggseiendommen for tilkomst til egne eiendommer. Rettigheten er tinglyst 19.04.2018 med dok.nr. 669057. Det skal inngås særskilt avtale med naboeiendommene om plikt til å dekke en forholdsmessig andel av årlige løpende drifts- og vedlikeholdskostnader til nedkjøringsrampen og kjøresone frem til

kjørekulverten mot felt B2, fastsatt av Kjellersameiets styre hvert år. Avtalen skal tinglyses, og Sameierne plikter å yte nødvendig medvirkning til slik tinglysing.

§ 7
Særlige disposisjonsrettigheter for Sameierne

(1) Enkelte Sameiere har enerett til bruk av nærmere bestemte deler av Anleggseiendommen, slik det fremgår av tegning inntatt som **vedlegg 2** til disse vedtektene, og som nærmere beskrevet i denne § 7 og § 8. Det kan ikke fattes vedtak i Kjellersameiet som berører enerettene, uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette.

(2) *Eufemias Plass Vest og Eufemias Plass Syd*
Eufemias Plass Vest og Eufemias Plass Syd skal ha enerett til bruk av arealer som markert med rød farge på vedlegg 2 ("**Bodarealet**"). Bodarealet inneholder boder, sykkelplasser mv., som skal benyttes eksklusivt av beboerne i Eufemias Plass Vest og Eufemias Plass Syd.

Eufemias Plass Vest har rett til bruk av 114 boder, og Eufemias Plass Syd har rett til bruk av 51 boder. Styrene i de aktuelle eierseksjonssameiene fører oversikt over hvilke seksjoner i det enkelte boligsameie som har bruksrett til de ulike boder. Det kan ikke fattes vedtak i Kjellersameiet eller eierseksjonssameiet som berører fordelingen av boder uten at de berørte sameierne og seksjonseierne har gitt sitt samtykke til dette.

Sameierne har uavhengig av ovenstående, rett til adkomst over Bodarealet til felles buffertank beliggende som markert med rød skravur på vedlegg 2. Rettigheten innebærer rett til adkomst for bruk, vedlikehold og reparasjon av buffertanken.

(3) *Eufemias Hage FBK og Eufemia FBK*
Eufemias Hage FBK skal ha enerett til bruk av arealer som markert med lys grønn farge (FBK B3) på vedlegg 2. Arealene skal benyttes til funksjoner for Eufemias Hage FBKs leietakere, som f.eks. garderobe, lager, tekniske installasjoner mv. Arealet kan leies ut av Eufemias Hage FBK, med tillegg av andel fellesarealer.

Eufemia FBK skal ha enerett til bruk av arealer som markert med mørkere grøn farge (FBK B7) på vedlegg 2. Arealene skal benyttes til funksjoner for Eufemia FBKs leietakere, som f.eks. garderobe, lager, tekniske installasjoner mv. Arealet kan leies ut av Eufemia FBK, med tillegg av andel fellesarealer.

Areal markert med skråskravur på vedlegg 2 er på tidspunktet for etablering av Kjellersameiet benyttet til felles avfallsrom for overliggende boliger på gnr. 207 bnr. 459 og 460 og gnr. 234 bnr. 148 og 149. Avfallsrommet er kun en midlertidig løsning i påvente av at Oslo kommune skal etablere søppelsuganlegg for boligene i Eufemias Hage, Eufemias Plass Vest og Eufemias Plass Syd. Når slikt søppelsuganlegg er etablert, skal de skraverte arealene tillegges Eufemias Hage FBK eksklusivt, til samme bruk som øvrige arealer Eufemias Hage FBK disponerer eksklusivt. Sameierne plikter å medvirke til nødvendige vedtektsendringer. Endringen skal ikke påvirke eierbrøken mellom Sameierne. Eufemias Hage FBK skal fra det tidspunkt skravert areal gjøres eksklusivt for Eufemias Hage FBK, svare for samtlige kostnader forbundet med disse arealene.

§ 8
Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

(1) Som vedlegg 3 følger oversikt over Anleggseiendommen med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører i Kjellersameiet fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier av de ulike plasser.

(2) En sameieandel med rett til parkeringsplass i Anleggseiendommen gir enerett til bruk av en eller flere parkeringsplass(er) i Kjellersameiets garasjeanlegg. Den enkelte parkeringsplass er tildelt Parkeringseierne av Parkeringsselskapet. Hver parkeringsplass har en sameieandel tilsvarende 48/65749, og hver slik parkeringsandel skal være tildelt et nummer, hvor hvert nummer gir eksklusiv rett til én parkeringsplass på en plass med samme nummer iht. vedlagte parkeringsoversikt, jf. vedlegg 3.

(3) Kontorparkeringseierens og den enkelte Parkeringseiers eierrett (hjemmel) til den ideelle andelen i Anleggseiendommen vil bli registrert med enkelte sameiers eierseksjon som hjemmelshaver til den ideelle andelen i grunnboken ved tinglysing av skjøte. Parkeringsselskapet vil være registrert som hjemmelshaver til sin ideelle andel i grunnboken.

(4) Eierandel i Anleggseiendommen og bruksrett til parkeringsplass kan ikke skille lag, men må avhendes sammen. Kontorparkeringseier og Parkeringseierne kan imidlertid leie ut sin(e) parkeringsplass(er).

(5) I forbindelse med ferdigstillelse av overliggende bebyggelse og korresponderende førstegangs overdragelse av parkeringsplasser vil det kunne bli behov for å endre plassering av parkeringsplassene. Inntil samtlige parkeringsplasser er fordelt ved overleveringen av boligseksjoner til seksjonseiere i Eufemias Hage, Eufemias Plass Syd og Vest, har Parkeringsselskapet rett til å omfordele parkeringsplasser mellom Parkeringseierne. Berørt Parkeringseier plikter i tilfellet å bytte parkeringsplass til ny anvist plass. I den utstrekning det blir nødvendig å omfordele parkeringsplasser, skal Parkeringsselskapet påse at HC-plasser og elbil-plasser byttes mot p-plass med tilsvarende funksjon. Etter at samtlige boligseksjoner på hhv. Eufemias Plass Syd og Vest, og Eufemias Hage er overlevert til første seksjonseier, besluttes omfordeling av parkeringsplasser av styret i Kjellersameiet. Styret kan ikke omfordele parkeringsplasser uten at den berørte Parkeringseier har gitt sitt samtykke til dette.

(6) Kjellersameiets styre skal samtykke til Installasjon av nye ladepunkter for elbil.

(7) Dersom Parkeringsselskapet, Kontorparkeringseieren eller en Parkeringseier vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne kreve salg av parkeringsplassen (altså den ideelle andel i Anleggseiendommen med bruksrett til parkeringsplass(er)). Slikt krav skal følge prinsippene i eierseksjonsloven § 38 som gjelder tilsvarende i det omfang bestemmelsen passer.

(8) Anleggseiendommen har 10 stk handikap plasser (HC-plasser) slik det fremgår av vedlegg 2. Disse plassene, som er noe større enn en normal parkeringsplass, skal være tilgjengelig for personer som er eier av boligseksjon i Eufemias Hage, Eufemias Plass Vest og Syd, har kjøpt parkeringsplass i Kjellersameiet og som har dokumentert behov for HC-plass. Det tilligger styret i Kjellersameiet å påse at HC-plassene er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for HC-plass. Styret kan således ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass mellom Parkeringseierne, dersom annen Parkeringseier i garasjeanlegget etter søknad til styret dokumenterer et behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig.

(9) Parkeringsselskapets eierandel inkluderer enerett over 63 parkeringsplasser varig avsatt til gjesteparkering for beboere og besøkende i Bispevika Nord. Parkeringsselskapet kan fritt leie ut sine parkeringsplasser.

§ 9
Rettslige disposisjoner

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

(2) Eufemias Hage, Eufemia, Eufemias Plass Vest og Eufemias Plass Syd kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sine respektive sameieandeler sammen med den samlede bebyggelse arealene skal betjene.

(3) Eufemias Hage FBK og Eufemia FBK kan bare pantsette og selge sine respektive sameieandeler sammen med handelsseksjonene i Eufemias Hage, Eufemia, Eufemias Plass Vest og Eufemias Plass Syd.

(4) Kontorplasseierens og Parkeringseiernes ideelle andel kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med eierseksjon innenfor bebyggelsen på Bispevika Nord, med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter, jf. § 8. Skjøte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

(5) Parkeringsselskapets sameieandeler med tilhørende rett til parkeringsplass(er) i Anleggseiendommen kan overdras enkeltvis til boligseksjoner beliggende i Bispevika Nord til markedspris.

(6) Sameierne plikter å påse at enhver overdragelse av sameieandel med rett til parkeringsplass er i samsvar med reguleringsbestemmelsene for Bispevika Nord. Styret kan nekte overdragelse i strid med reguleringsbestemmelsene for Bispevika Nord.

(7) Seksjonseiere i Bispevika Nord har rett til å leie parkeringsplasser (som ikke allerede disponeres av andre boligseksjonseiere i Bispevika Nord) av Parkeringsselskapet til markedsmessige betingelser. Dersom seksjonseier ønsker å leie slik parkeringsplass, kan det ta inntil 4 måneder fra skriftlig varsel er mottatt av Parkeringsselskapet til parkeringsplassen gjøres tilgjengelig for seksjonseieren.

(8) Ethvert salg av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller Kjellersameiets forretningsfører med opplysning om ny eier.

(9) Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. § 8 over.

(10) Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av Kjellersameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 10
Sambruk av tekniske rom/funksjoner mellom overliggende bebyggelse og Anleggseiendommen

(1) Ventilasjonsrom beliggende i Eufemia kaster nødvendig luft ut i Anleggseiendommen. Luften oppvarmes av et varmebatteri, som har måler for avlesing av forbruk. Eufemia forplikter seg til å levere oppvarmet luft til Kjellersameiet i nødvendig utstrekning, og ikke i mindre utstrekning enn ved etableringen av Kjellersameiet. Tilsvarende forplikter Kjellersameiet seg til å ta imot avkastluft fra Eufemia i nødvendig utstrekning, og ikke i mindre utstrekning enn ved etableringen av Kjellersameiet. Forpliktelsen er evigvarende. Kjellersameiet forplikter seg til dekning av de kostnader som påløper for luftleveransen, herunder kostnader til drift, vedlikehold, reparasjon og utskiftning av ventilasjonsaggregat, varmebatteri m.v., med tillegg av et administrasjonshonorar på 5% fordelt forholdsmessig etter eierbrøk dersom forbruk ikke kan måles. Eufemia kan ikke kreve vederlag for luftleveransen ut over dette.

(2) Ventilasjonsrom beliggende i Eufemias Hage kaster nødvendig luft ut i Anleggseiendommen. Luften oppvarmes av et varmebatteri, som har måler for avlesing av forbruk. Eufemias Hage forplikter seg til å levere oppvarmet luft til Kjellersameiet i nødvendig utstrekning, og ikke i mindre utstrekning enn ved

etableringen av Kjellersameiet. Tilsvarende forplikter Kjellersameiet seg til å ta imot avkastluft fra Eufemias Hage i nødvendig utstrekning, og ikke i mindre utstrekning enn ved etableringen av Kjellersameiet. Forpliktelsen er evigvarende. Kjellersameiet forplikter seg til dekning av de kostnader som påløper for luftleveransen, herunder kostnader til drift, vedlikehold, reparasjon og utskiftning av ventilasjonsaggregat, varmebatteri m.v., med tillegg av et administrasjonshonorar på 5%, fordelt forholdsmessig etter eierbrøk dersom forbruk ikke kan måles. Eufemias Hage kan ikke kreve vederlag for luftleveransen ut over dette.

(3) Ventilasjonsrom beliggende i Anleggseiendommen kaster nødvendig luft ut i Anleggseiendommen, men ventilerer samtidig også fellesarealer i Eufemias Plass Vest og Syd. Luften oppvarmes av et varmebatteri, som har måler for avlesing av forbruk. Kjellersameiet forplikter seg til å levere oppvarmet luft til Eufemias Plass Vest og Syd i nødvendig utstrekning, og ikke i mindre utstrekning enn ved etableringen av Kjellersameiet. Forpliktelsen er evigvarende. Eufemias Plass Vest og Syd forplikter seg til kostnadsdekning, basert på forbruk av varmebatteriet eller forholdsmessig etter eierbrøk dersom forbruk ikke kan måles. Kjellersameiet kan ikke kreve vederlag ut over dette.

§ 11
Ordinært sameiermøte

(1) Kjellersameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

(2) Enhver Sameier har møte-, tale-, forslags- og stemmerett på sameiermøtet. En Sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

(3) Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni, første gang i 2020. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(4) Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(5) Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår
3. Valg av styre
4. Valg av revisor

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 12
Ekstraordinært sameiermøte

(1) Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 11.

§ 13
Sameiermøtets vedtak

(1) Ved avstemninger regnes flertallet etter eierbrøken blant avgitte stemmer. Hver sameier har stemmerett etter sameierbrøken.

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

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i Kjellersameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene,
e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder.

(3) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

a) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av Anleggseiendommen ved like,
b) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 18,
c) endring av denne bestemmelse.

(4) Det kreves tilslutning fra samtlige Sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

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

§ 14
Styret

(1) Kjellersameiet skal ha et styre på 6-8 medlemmer som velges av sameiermøtet, hvorav én representant for hvert av eierseksjonssameiene, og minst én representant for Parkeringseierne og én for Parkeringsselskapet. I tillegg kan én representant for Eufemias Hage FBK og Eufemia FBK velges.

(2) Styremedlemmene velges for 2 år, med mindre sameiermøtet fastsetter noe annet.

(3) Styret skal ha en styreleder som velges særskilt.

(4) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Anleggseiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av Kjellersameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret skal engasjere forretningsfører.

(5) Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret engasjere andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

(6) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

(7) Styret skal føre protokoll over sine møter. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 15
Styrets adgang til å forplikte Kjellersameiet

(1) Med mindre sameiermøtet beslutter noe annet, representerer to styremedlemmer i fellesskap Kjellersameiet og forplikter det med sin underskrift.

(2) I saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold, kan forretningsføreren representere Kjellersameiet på samme måte som styret.

§ 16
Ordensregler

(1) Kjellersameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av Kjellersameiets eiendom innenfor rammen av Kjellersameiets formål.

(2) Når skader på Kjellersameiets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt sameier, vil vedkommende eller dennes foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig etter Lov om erstatningsplikt av 2. desember 1969. Ansvar kan også følge av annen lovgivning. Om utleverte nøkler/portåpnere til garasjeanlegget bortkommer har Kjellersameiet rett til å foreta utskiftning av låser og innkjøp av nye nøkler til samtlige brukere/omkoding av portåpnersystemet for regning av den sameier som har mistet/blitt frastjålet nøkkel/portåpner. Sameieren er også ansvarlig for skade forårsaket av en person som sameieren har gitt adgang til garasjeanlegget (gjennom utleie, utlånsforhold og/eller på annen måte).

(3) Alle Sameiere og brukere er pliktig til å gjennomføre opplæring i bruk av det automatiske parkeringsanlegget.

§ 17
Vedlikehold

(1) Kjellersameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like. Alt vedlikehold av Kjellersameiets fellesarealer, skal forestås av Kjellersameiet og ikke den enkelte sameier. Alle bygningsmessige konstruksjoner er undergitt Kjellersameiets felles ansvar. Vedlikeholdsplikten omfatter også trapp/heisadkomster som utgjør en del av Anleggseiendommen, og nedkjøringsrampen.

(2) Uavhengig av § 17 (1) tilligger ansvar for drift og vedlikehold av arealer som disponeres eksklusivt iht. § 7 av bruksrettshaverne. Videre tilligger ansvar for drift og vedlikehold av parkeringsarealet markert med grå skravur i vedlegg 2 Parkeringsselskapet.

(3) Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende Anleggseiendommen.

§ 18
Fordeling av kostnader

(1). Felleskostnader er alle kostnader ved Anleggseiendommens drift og vedlikehold som ikke særskilt knytter seg til særlige rettigheter i Kjellersameiet som angitt i § 7 eller bruk av parkeringsplass etter § 8. Som Kjellersameiets felleskostnader anses også kostnader knyttet til lys, brannsentral, impulsvifter, nød- og ledelysanlegg o.l. for Anleggseiendommen selv om styring, sikringsskap og strømabonnement m.v. for disse er plassert på annen eiendom, som f.eks. gnr. 234, bnr. 146 eller gnr. 234, bnr. 147 seksjon 1.

Felleskostnadene skal i størst mulig grad fordeles slik at kostnader knyttet til de ulike Sameierne holdes fra hverandre etter bruk og nytte. Forbruk skal være basert på målere i den grad dette er praktisk og mulig.

(2) Kostnader som i all hovedsak gjelder parkeringsplasser eller andre særlige rettigheter i Kjellersameiet skal dekkes av vedkommende sameier(e) som har nytte av funksjonen.

Dette innebærer blant annet følgende:

a) Kostnader knyttet til Bodarealet skal utelukkende dekkes av Eufemias Plass Vest og Syd, fordelt mellom de to sameierne basert på antallet boder sameiene disponerer, dvs. 114/51 (Vest/Syd).
b) Kostnader knyttet til parkeringsplassene skal kun fordeles på Parkeringseierne, og hver Parkeringseier skal betale et årlig beløp, fastsatt av Kjellersameiets styre.
c) Kostnader forbundet med eksklusive arealer til fordel for hhv. Eufemias Hage FBK og Eufemia FBK iht. § 7 skal dekkes av nevnte sameiere.
d) Kostnader knyttet til utskiftning og vedlikehold av kjøreveier i Anleggseiendommen skal fordeles som følger:
    a. Parkeringsselskapet dekker alene kostnadene til utskiftning og vedlikehold av området skravert med grå skravur i vedlegg 2, hensyntatt dekningsbidrag fra bruksrettshavere på felt B2 (Dronninglunden) og felt B6a (Vannkunsten)
    b. Øvrige sameiere dekker kostnadene til utskiftning og vedlikehold av det turkise området omrammet med rød markering i vedlegg 2, hensyntatt dekningsbidrag fra bruksrettshavere på felt B2 (Dronninglunden) og felt B6a (Vannkunsten)
e) Kostnader knyttet til strømforbruk for ladepunkter skal dekkes av den respektive Parkeringseier etter måler.
f) Kostnader knyttet til nedkjøringsrampe skal fordeles etter eierbrøk, hensyntatt dekningsbidrag fra bruksrettshavere på felt B2 (Dronninglunden) og felt B6a (Vannkunsten).

Kostnader som ikke tjener den enkelte sameier skal fordeles mellom Sameierne etter sameierbrøken i § 4. Dette gjelder blant annet følgende:

a) eiendomsforsikring, jf § 20,
b) strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,
c) kostnader til indre og ytre vedlikehold av Anleggseiendommen inkl. trapp/heis adkomst og nedkjøringsrampe jf. § 17,
d) drift, vedlikehold, og serviceavtaler mv av, garasjeport, sprinkleranlegg, fjernvarmerom, hovedtavlerom og ventilasjonsanlegg,
e) vaktmesterrom og evt. bøttekott,
f) renhold av fellesarealer,
g) sykkelplasser,
h) kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer.

§ 19
Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte sameier skal månedlig innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

(2) Den enkelte sameier har på forespørsel rett til innsyn i grunnlaget for felleskostnadene og fordelingen av disse.

(3) Eufemia FBK og Eufemias Hage FBK faktureres for sin andel av Kjellersameiets felleskostnader i kraft av å være selvstendige sameiere i Kjellersameiet. Felleskostnader som Kjellersameiet fakturerer eierseksjonssameiene skal således ikke fordeles på FBK-seksjonene (handelsseksjonene) i eierseksjonssameiet, men mellom øvrige seksjoner i det respektive eierseksjonssameiet.

§ 20
Ansvar utad

(1) For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter hver enkelt sameier proratarisk i samsvar med egen eierbrøk.

§ 21
Forsikring

(1) Anleggseiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§ 22
Forretningsfører - Regnskap

(1) Kjellersameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 23
Kamera/videoovervåking av fellesarealer

(1) Styret har fullmakt til å installere og foreta kamera-/videoovervåking av Kjellersameiets fellesarealer. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking innenfor den ramme sameiermøtet har gitt.

§ 24
Overgangsbestemmelser

(1) Anleggseiendommen og overliggende bebyggelse er ikke ferdig organisert eller utbygget. Sameieandelene og tilliggende bruksrettigheter kan derfor endre seg som bl.a. som følge av senere arealmessige justeringer. Sameierne forplikter seg til å akseptere slike justeringer og eventuelle endringer av Kjellersameiets vedtekter som slike justeringer måtte nødvendiggjøre.

(2) På tidspunkt for etablering av Kjellersameiet, vil ikke alle andelene være tilordnet og overdratt de endelige Sameierne, jf. §§ 3 og 4.

(3) Eufemia, Eufemias Plass Vest og Eufemias Plass Syd skal registreres som Sameiere med organisasjonsnummer. De nevnte eierseksjonssameiene er imidlertid ikke ferdig registrert på tidspunkt for etablering av Kjellersameiet, og andelene vil midlertidig registreres på de respektive gårds- og bruksnummer. Etter hvert som eierseksjonssameiene registreres med organisasjonsnummer, skal sameieandelen overføres fra gårds- og bruksnummeret til det registrerte organisasjonsnummeret.

(4) For øvrige ideelle andeler som ved etableringen ikke er overdratt de endelige Sameierne, råder Parkeringsselskapet som eier, og Barcode Hjemmel B3 AS, org.nr. 996 346 625 som hjemmelshaver over de ideelle andeler som til enhver tid ikke er overdratt Sameierne iht. §§ 3 og 4. Parkeringsselskapet skal være representert i styret med stemmeantall tilsvarende ikke tiltrådte styremedlemmer fra fremtidige sameiere frem til samtlige ideelle andeler er overskjøtet til Sameierne.

§ 25
Sameieloven

(1) Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

ooOoo

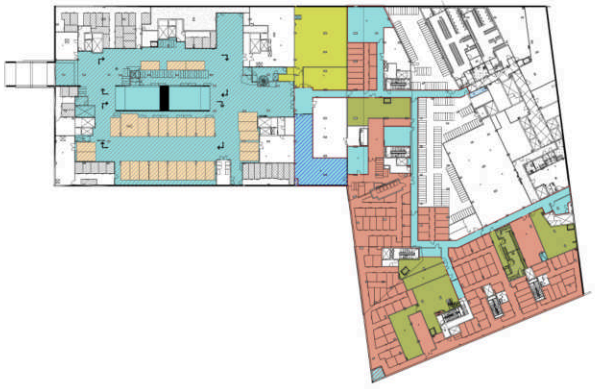


PLAN P1 / M 1:500

B7 Bolig
FBK B3
FBK B7
P-bil as
Nedkjøringsrampe
Utskifting og vedlikehold Parkeringsselskapet
Utskifting og vedlikehold øvrige sameier
Midlertidig avfallsrom bolig
Buffertank



PLAN K2 / M 1:500



PLAN K1 / M 1:500

Rev	Dato	Endring
C	25.06.2019	Legende utvidet
B	25.04.2019	Skravur endret, rød markering rundt fellesareal
A	12.04.2019	Vedlegg til vedtekter Kjellersameie

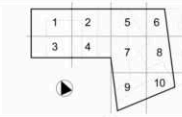
Skala

Tegnings nr.: AK-07-05-04

Kontroll sjefen: Sign. GMN Approver

Index: C

Innhold
ANLEGGSEIENDOM 1 - VEDLEGG
VEDTEKTER KJELLERSAMEIE



Prosjekt: B3-B7 KJELLER

Prosjekt nr.: 50-14-6970

Tiltakshaver/Byggherre
Kjeller B3/B7 AS
DRONNING EUFEMIAS GATE 16
POSTBOKS 11 0051 OSLO

OSU

Arkitekt:
A_LAB
DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01

ARK	:	a-lab	RIE	:	Norconsult AS
LARK	:	Studio Oslo Landskapsarkitekter DA	RIV	:	Erichsen & Horgen AS
RIB	:	Rambøll Norge AS	RIBr	:	Focus Rådgivning AS
RIB-KPR	:	Norconsult AS	RIBr KPR	:	Rambøll Norge AS
RIG	:	Multiconsult AS	RIA	:	Multiconsult AS
RIGm	:	Multiconsult AS	BREEAM	:	WSP Norge AS

Innhold
ANLEGGSEIENDOM 1 - VEDLEGG
VEDTEKTER KJELLERSAMEIE

Tegn. Status: AREALOVERSIKT

Vedlegg nr.

Skala: A1/

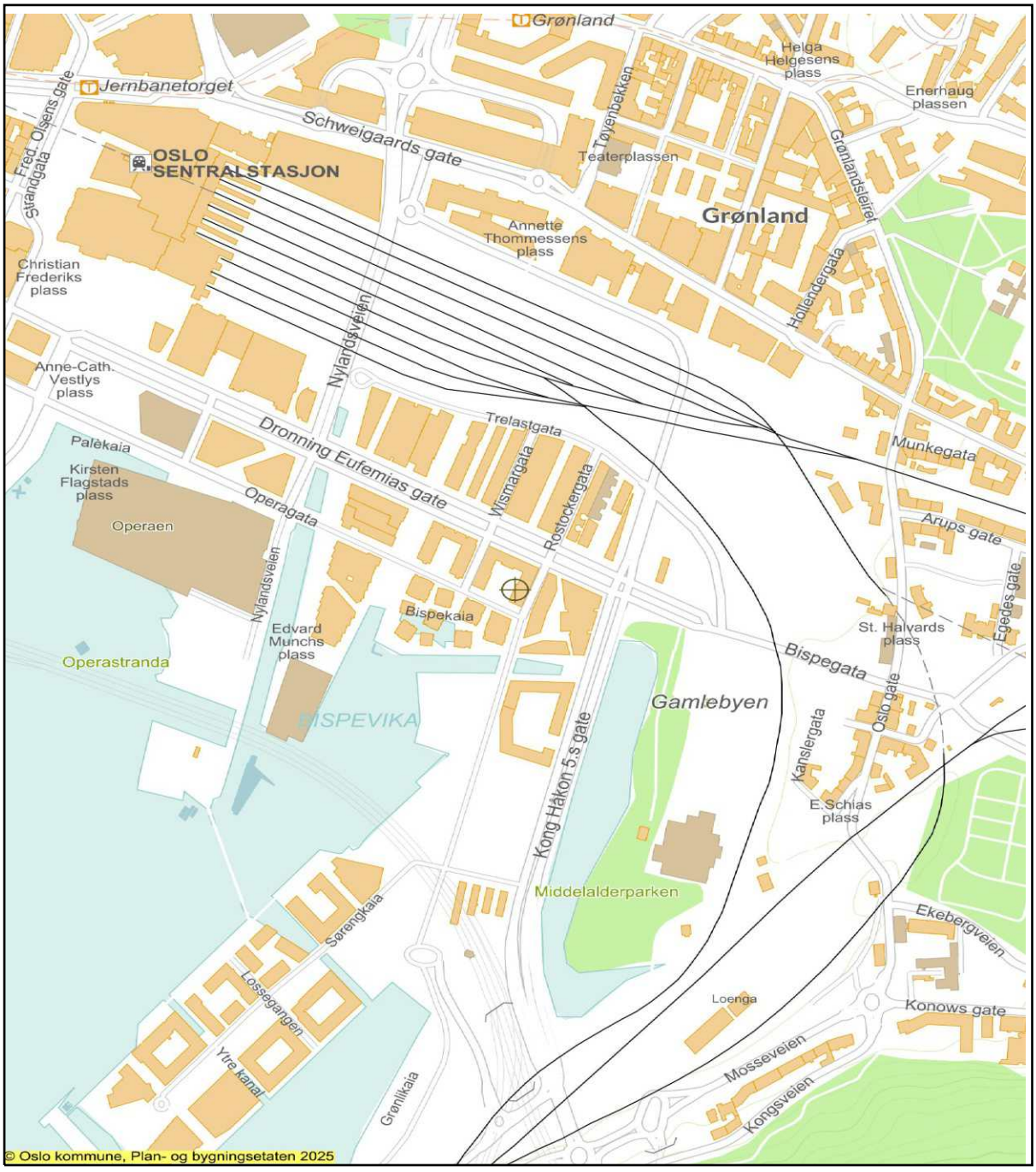
Tegnings nr: AK-07-05-04

Index: C

Oversiktskart

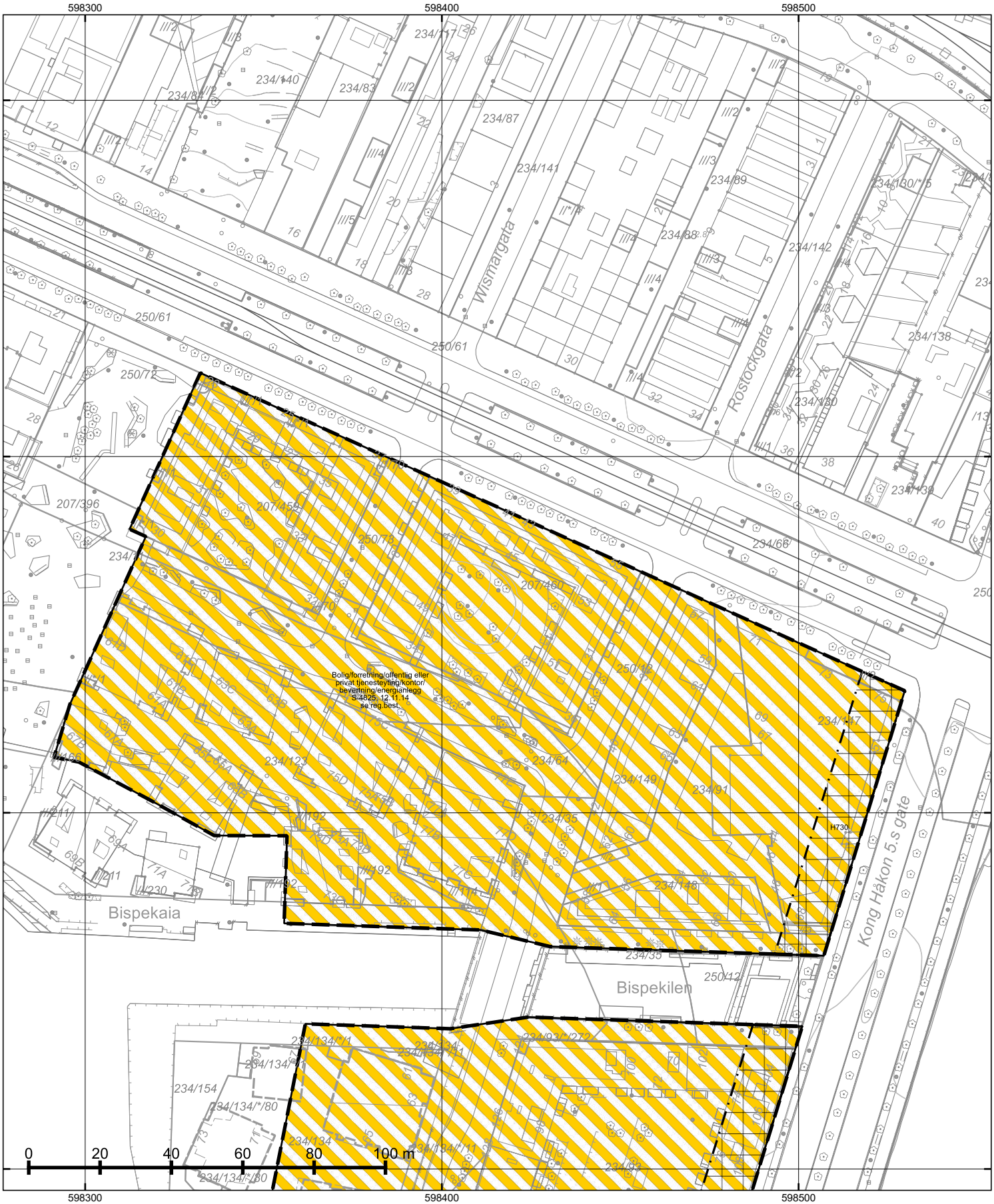
Adr.: Dronning Eufemias gate 51 **Bydel :** GAMLE OSLO

Gnr bnr : 207 / 460 **Skolekrets (2020/2021):** Gamlebyen



Dato: 28.11.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.11.2025
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

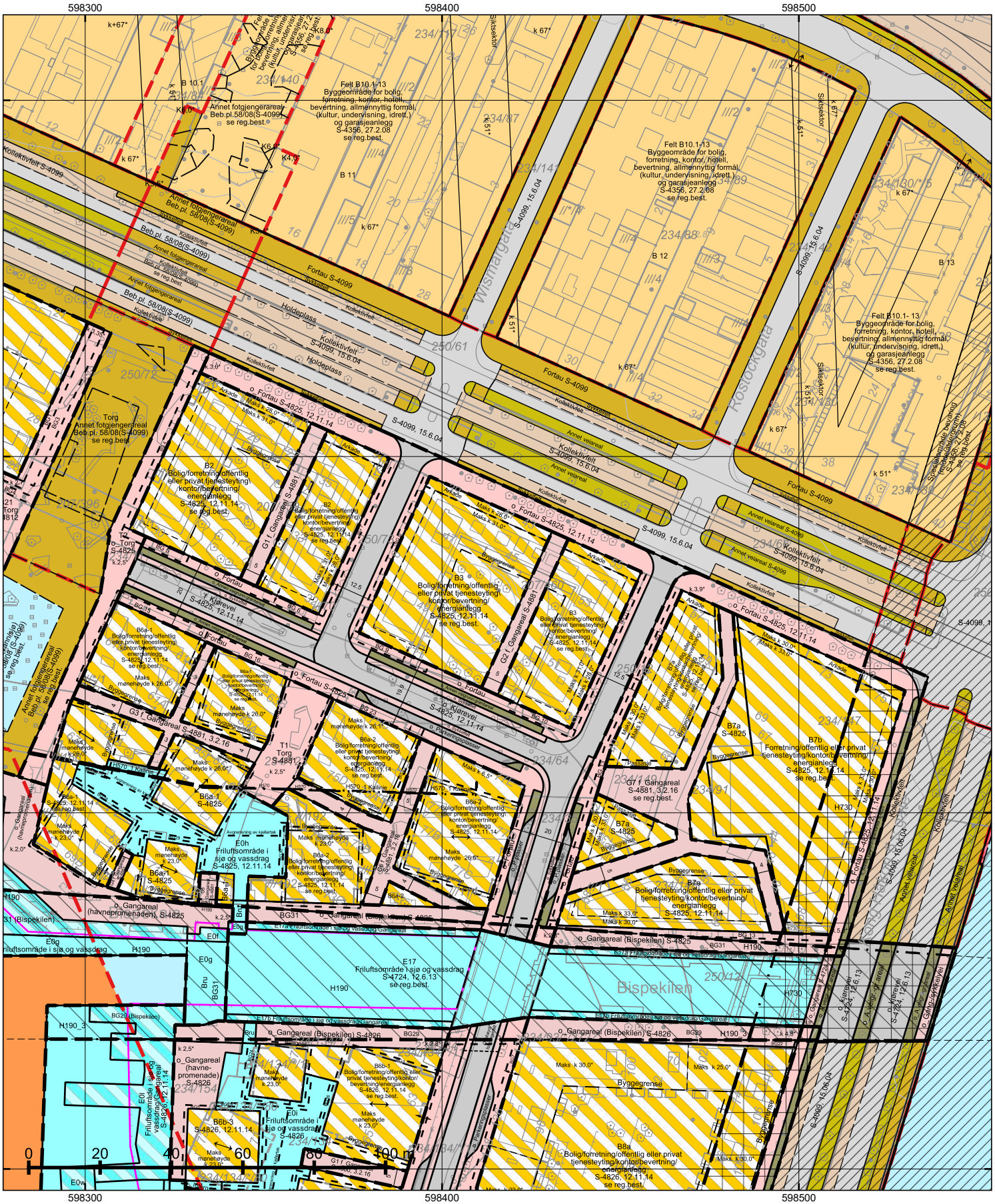
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 og 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Annet. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 333021/ 86522939
Deres ref.:
Adresse: DRONNING EUFEMIAS GATE 51
Kommentar:
Gnr/Bnr: 207/460

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.11.2025
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

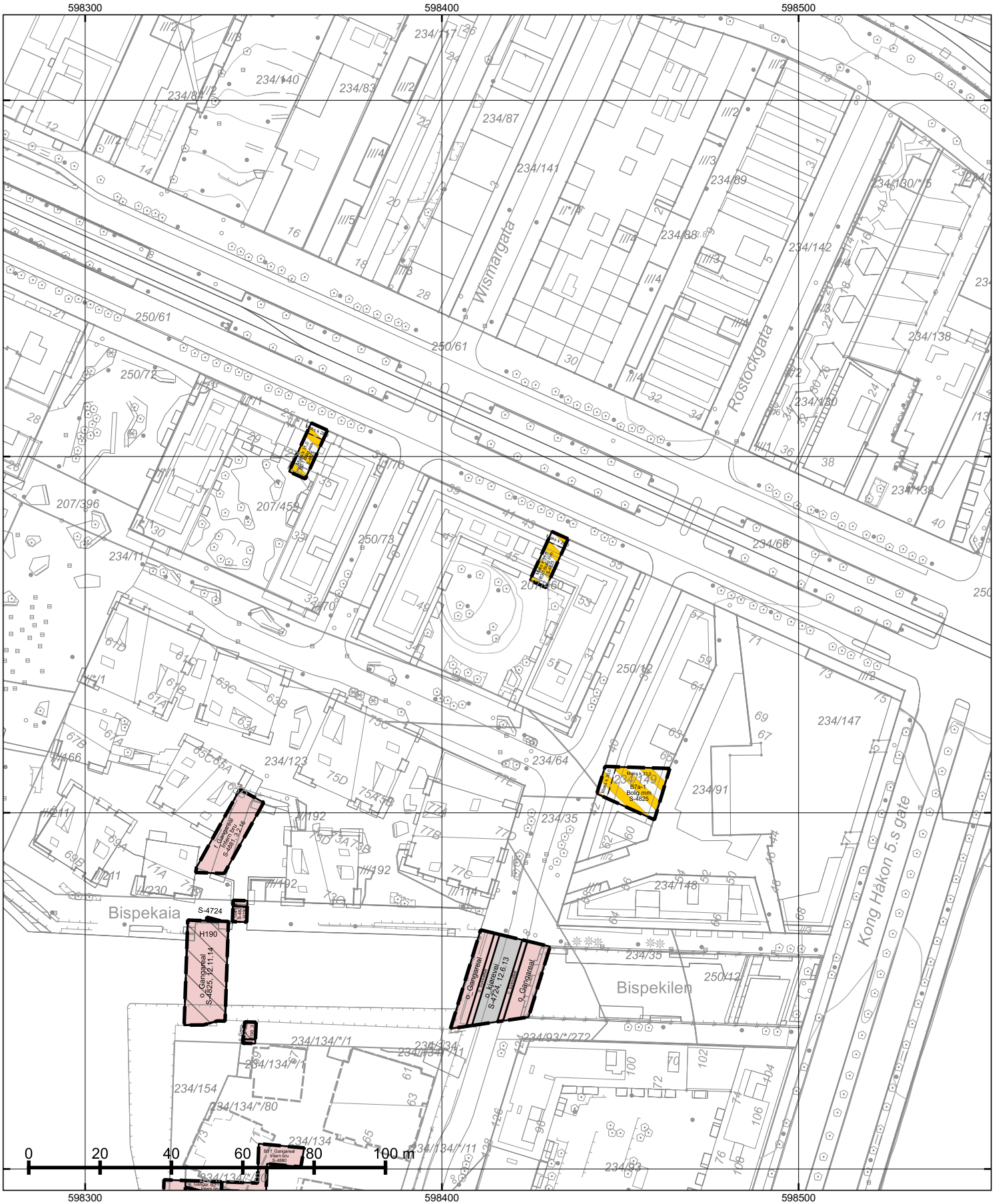
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Annet. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 333021/ 86522939
Deres ref.:
Adresse: DRONNING EUFEMIAS GATE 51
Kommentar:
Gnr/Bnr: 207/460

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.11.2025
Bruker: lks
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, KDP-18
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Annet. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 333021/ 86522939
Deres ref.:
Adresse: DRONNING EUFEMIAS GATE 51
Kommentar:
Gnr/Bnr: 207/460

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)

- 40 - Friområde/park
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 333 - Område avsatt til jernbaneformål
- 452 - Lek/opphold/sport
- 622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2082 - Parkeringsplasser
- 6700 - Friluftsområde
- 6710 - Friluftsområde i sjø og vassdrag
- 6900 - Angitt formål i sjø og vassdrag kombinert med andre hovedformål

- 675 - Spesialområde bevaring annet underformål

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpBåndleggingSone
- RpBåndleggingGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggegrense
- Frisiktlinje
- Regulert fotgjengerfelt
- Bru
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Brukar
- Regulert møneretning



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

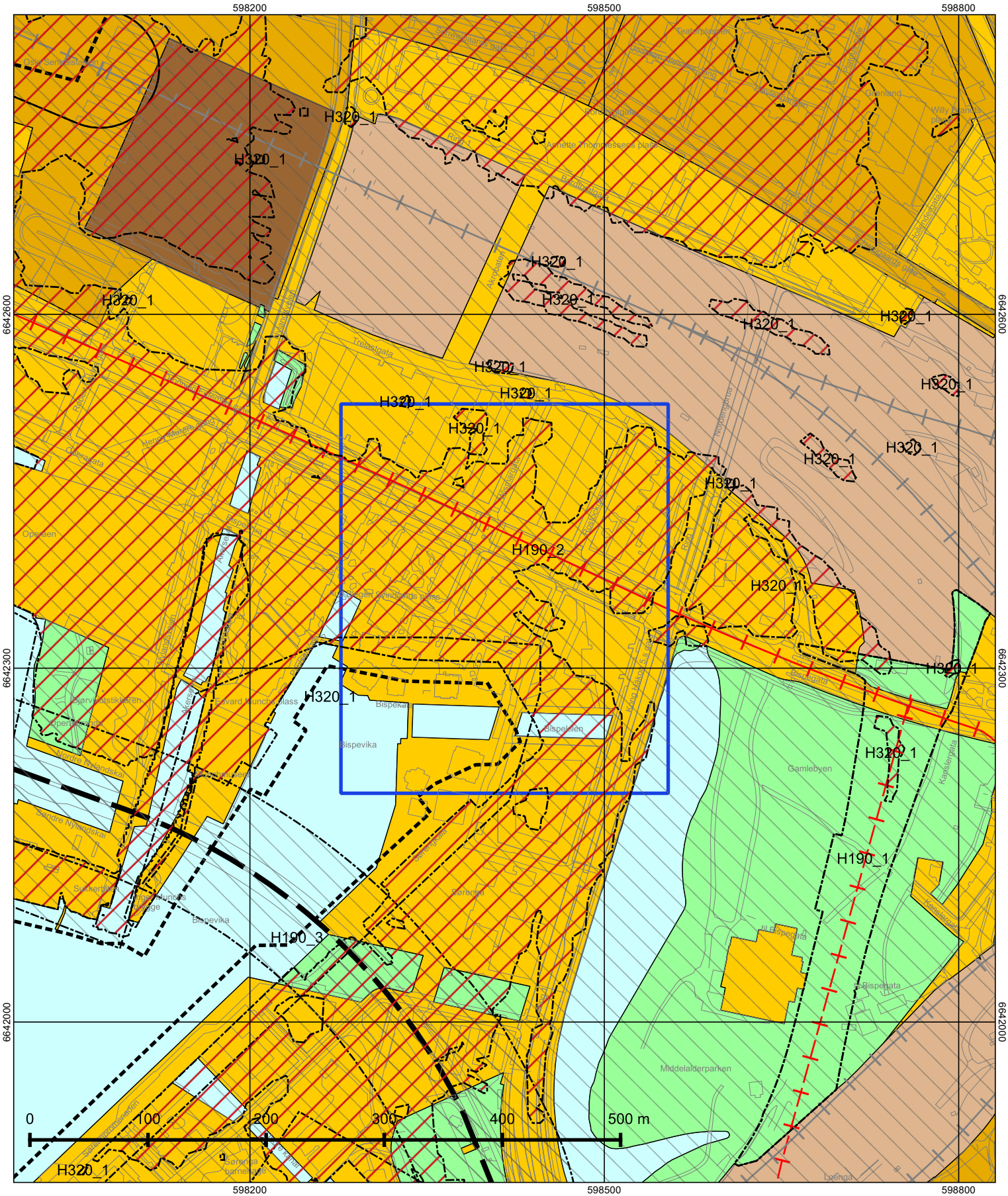
Dato: 28.11.2025
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 333021/ 86522939
Deres ref.:
Adresse: DRONNING EUFEMIAS GATE 51
Kommentar:
Gnr/Bnr: 207/460

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.11.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 333021/86522939
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

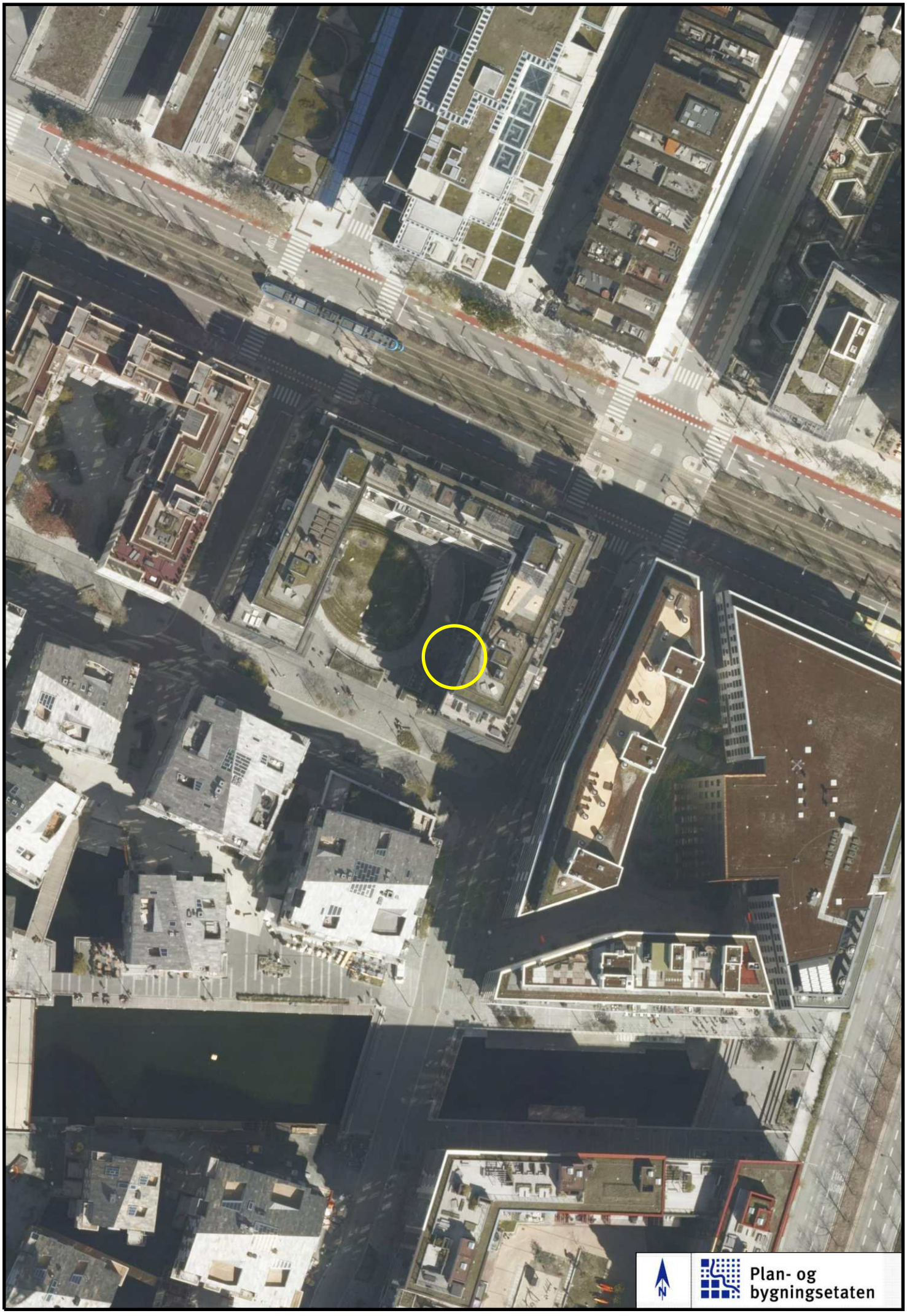
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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





Dronning Eufemias gate 51 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 28.11.2025

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Proconet

Dato: 28.11.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86522939

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Storegjerde, Lars Kjetil

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.207 BNR. 460

Vi viser til bestilling av 20251127 for DRONNING EUFEMIAS GATE 51.

GNR. 207 BNR. 460

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 10.01.2011.

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

3134 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten

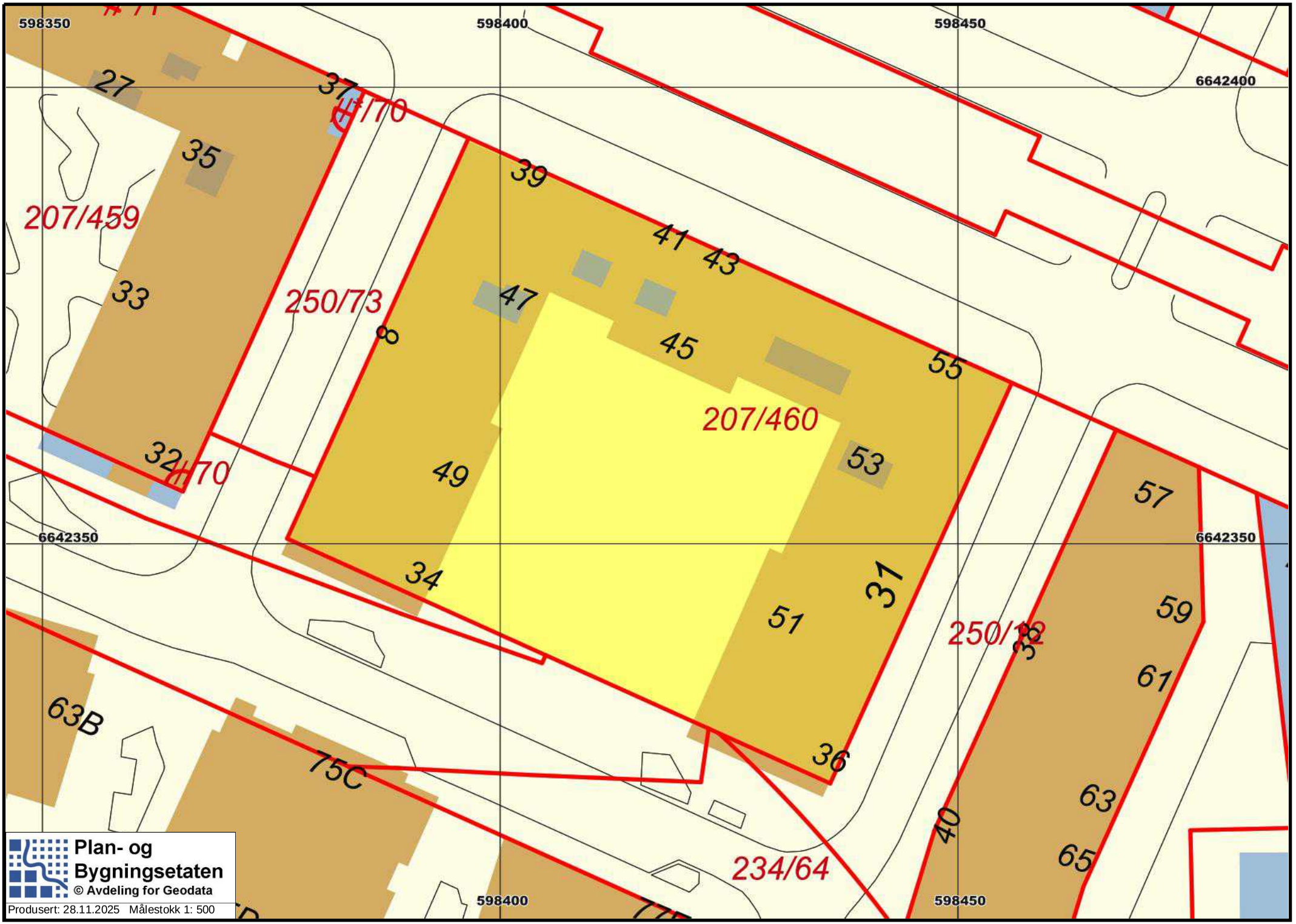
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


598350
598400
598450
6642400
6642350
27
37
E#70
35
207/459
39
41
43
47
250/73
8
45
55
207/460
33
32
#70
49
53
57
34
31
51
59
61
63B
75C
36
63
40
65
234/64
Plan- og
Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 28.11.2025 Målestokk 1: 500

ARCASA ARKITEKTER AS
Sagv 23 C III
0459 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 22.08.2022
Hein Wodstrup	201602226 - 114 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Torunn Marie Eriksen	

Adresse:	DRONNING EUFEMIAS GATE 39 - 55	Eiendom:	207/460/0/0
Tiltakshaver:	EUFEMIAS HAGE AS	Søker:	ARCASA ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Dronning Eufemias gate 39 - 55

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av boligblokk, Bispevika nord felt B3, mottatt 10.02.2022.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201602226			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Avkjørselsplan	A11.0.AV	12.02.2016	1/29
Plan 2. etasje	A11.0.02	12.02.2016	1/33
Plan 3.-7. etasje	A11.0.05	12.02.2016	1/34
Plan 8. etasje	A11.0.08	12.02.2016	1/35
Snitt	A14.0.01	12.02.2016	1/36
Oppstillingsplass brannbil			1/44
Solstudie			1/45
Visualiseringer			1/46
Situasjonsplan	D-01	18.12.2015	12/7
Utomhusplan - tak	E-22	19.09.2016	12/9

Snitt gjennom fløy mot Dronning Eufemias gate	A14.0.02	07.10.2016	12/11
Fasade med snitt mot øst i gården	12.02.2016	07.10.2016	12/12
Fasade med snitt mot vest i gården	A15.0.06	07.10.2016	12/13
Fasade mot Operagata	A15.0.04	07.10.2016	12/14
Fasade mot Dronning Eufemias gate	A15.0.01	07.10.2016	12/15
Fasade mot Rostockgata	A15.0.02	07.10.2016	12/16
Fasade mot Wismargata	A15.0.03	07.10.2016	12/17
Fasade mot Dronning Eufemias gate	A15.0.01	07.04.2017	23/9
Fasade mot Rostockgata	A15.0.02	07.04.2017	23/10
Fasade mot Wismargata	A15.0.03	07.04.2017	23/11
Fasade med snitt mot øst	A15.0.05	07.04.2017	23/12
Fasade med snitt mot vest	A15.0.06	07.04.2017	23/13
Oppstillingsplass brannbil			23/14
Plan 2. etasje	A11.0.02	28.04.2017	26/3
Utomhusplan	E-21	13.11.2017	35/6
Plan 1 etasje - midlertidig visningssenter	A.13-01-01	08.06.2018	53/4
Fasade mot Rostockgata - 1. etasje	A15.0.02	27.06.2018	58/2
Plan 1 etasje	A.101	04.06.2019	85/9
Plan 1 etasje	A11.0.01	15.07.2021	99/5
Fasade mot Operagata	A15.0.04	15.07.2021	99/6

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Torunn Marie Eriksen - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
sør

Kopi til:
EUFEMIAS HAGE AS, c/o Oslo S utvikling, Postboks 1325 Vika, 0112 OSLO

Skatteetaten

Dato
28.11.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PROCONET AS
Postboks 22
1375 BILLINGSTAD

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 207 Bnr 460 Fnr 0 Snr 134

Eiendommens adresse:

Dronning Eufemias gate 51, 0194 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 2 115 489
Som sekundærbolig:	kr 8 461 955

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

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 51, 0194 Oslo
Gnr. 207, Bnr. 460, Snr. 134, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
7250546

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Fredrik Morris Michaelsen

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 988 26 388

E-post: fmm@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.
