



PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

DRONNING EUFEMIAS
GATE 24

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklærings skjema

Informasjon fra forretningsfører

Attester og byggetegninger

Seksjonering

Arealbekreftelse

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

DRONNING EUFEMIAS GATE 24, 0191 OSLO

Gnr: 234 Bnr: 117 Seksjon: 71

0301 Oslo kommune.

Eierseksjon

Dato befarings: 16/12/2025

Utskriftsdato: 27/12/2025

Oppdragsnummer: 98684

Referansenr: 12251



HÅVARD MÜLLER-SØRENSSEN

hms@tyder.no

Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.

Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Fireroms eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.

Hjørneleilighet i 9. etasje med balkong.

Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg, med kjøreadkomst via garasjeport og gangadkomst via dør fra felles gang. Ladeboks for elbil er montert.

Standard

Velholdt leilighet med standard fra byggeår.

Oppgraderinger i sameiet

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 2012, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 9. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 9. etasje)
- Etasjeskiller

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde: Karin Wikstrøm
 Takstmenn: Håvard Müller-Sørenssen
 Befaring/tilstede: Eier: Sebastian Erik Elofsson , Takstmann: Håvard Müller-Sørenssen

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 0301 Oslo Gnr: 234 Bnr: 117 Seksjon: 71
 Eiet/festet: Eiet
 Areal: 2 121 m²
 Eierbrøk seksjon: 75 / 8500
 Hjemmelshaver: Karin Frida Kristin Wikstrøm & Sebastian Erik Elofsson
 Adresse: Dronning Eufemias gate 24, 0191 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	16/12/2025	Opplysninger gitt av eier under befaring.			
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.			
Ambita infoland	15/12/2025	Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.			

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår 2012

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
9. etasje	76	75	1
Sum bolig:	76	75	1

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod
9. etasje	Bad, Entré, Kjøkken/spisestue, Stue, To soverom, Omklingsrom	

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (ekstern bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	5	0	0
9. etasje	76	0	0	26
Sum bolig:	76	5	0	26
Sum BRA:	81			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (ekstern bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
9. etasje	Bad, Entré, Kjøkken/spisestue, Stue, To soverom, Omklingsrom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i i stål, betong- og trekonstruksjon forblendet utvendig med fasadeplater.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling med video.
- Felles varmtvann.
- Bygningen har personheis.
- Felles sprinkleranlegg.

Brannskille

Beskrivelse: Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da de oppgraderingsarbeider som ifølge eier har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon.

Boligens dokumentasjonskrav er ivaretatt i form av ferdigattest.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass, fra byggear.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Skyvedører til balkong med trelags isolerglass, fra byggeår.
Balkongdør med trelags isolerglass, fra byggeår.
Entrédør i brannklasse EI-30 med 35 desibel lydmodstand.

Tilstandsvurdering: Dørhåndtak bør strammes.

TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.

TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: kjøkken/spisestue og stue.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 22 mm i kjøkken/spisestue. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue og begge soverom, ca. 26 m². Rekkverkshøyden er målt til 113 cm. Terrassebord på hjelkelag og rekkverk i stål.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde.

Rekkverkshøyden fraviker fra dagens forskrifter, rekkverk skal være 1,2 m over gulv.

TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.

Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i omkleddingsrom.
Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
Hovedstoppekran er lokalisert i fordelerskap.

Tilstandsvurdering: Ved tidspunkt for oppussing var det ikke krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk, det anbefales likevel at dette installeres i kjøkken.

TG: 1

Vannbåren varme

Beskrivelse:	Radiatorer tilknyttet felles fjernvarmeanlegg. Fordelerskap for anlegget er plassert i omkleddningsrom.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse:	Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i bad, omkleddningsrom og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom. Luftespalte med lufttilførsel under dører. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, tilfredstillende.
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang. Samsvarserklæring signert og datert 25.11.2013 er fremvist for følgende arbeider: Nyinstallasjon fra byggeår. Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Byggeår. - Løses sikringene ofte ut? Nei. - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei. - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
--------------	---

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Kjøkkenplater på vegg over benkeskap. Benkeplate i steinkompositt med underlimt kum i rustfritt stål. Ventilator. Induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Komfyrvakt er montert. HTH kjøkkeninnredning fra byggeår.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Eksponert betongvegg og sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater og pusset og malte overflater.
Himlingshøyde ca. 2,71 m målt i stue.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Innebygget benkeskap og bokhyller i stue.
Åpent garderobeskap med stang, skuffer og hyller i omkl.rom.
Garderobeskap med speilfronter i entre.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon - Bad, 9. etasje

Beskrivelse: Badet er fra byggeår. Dokumentasjon er ikke fremvist.

Våtromsgulv - Bad, 9. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert.

Tilstandsvurdering: I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet er det mindre enn dette kravet. Forholdet medfører risiko for at vann kan renne over membranen ved terskel og forårsake vannskade utenfor badets våtsone.

Dannelser av svertesopp i silikonfuger i dusjsonen.

Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

TG: 2

Våtromsvegger - Bad, 9. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Sprekk i en flis ved siden av klosett.

Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

TG: 2

Fast inventar, generelt - Bad, 9. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med glatte fronter. Innfliset speil over servant.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad, 9. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget susterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: Blandebatteri til servant er noe hard å vri/vende.

TG: 1

Elektrisk oppvarming - Bad, 9. etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 1

Hulltaking - Bad, 9. etasje

Beskrivelse: Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra omkleddingsrom. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

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

Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimater omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimater gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringsstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:

NS 3940:2012

Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befarings.

NS 3940:2023

Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordelingen mellom de ulike areal typer er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befarings.

I en overgangsperiode for befarings utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstopdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringsstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
PrivatMegleren Allè	
Oppdragsnr.	
186251021	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Sebastian Erik Elofsson	Karin Frida K Wikström
Gateadresse	
Dronning Eufemias gate 24	
Poststed	Postnr
OSLO	0191
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	88383363

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 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
- 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
- 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, tømmerarbeid 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
- 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
- 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
- Beskrivelse

Felleskostnader ble justert i januar 2026, ikke kjent med andre justeringer utover det.

- 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

Tilleggskommentar

Leiligheten ligger midt i Oslo sentrum, i Bjørvika ved Oslo Sentralstasjon og Dronning Eufemias gate. Det må regnes med trafikkstøy ol., men ikke mer enn man kan forvente. Varmtvann og fyring er inkl. i felleskostnadene.

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 avhendingsloven § 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sebastian Elofsson	6a28370cdc65e24600d9 9f63070b76f2b26d7b8f	08.01.2026 12:49:44 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Karin Wikstrøm	a461316b5db03f3e89545 55c58a06da90f0a92e1	08.01.2026 12:28:59 UTC	Signer authenticated by One time code

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 08.12.25 Side 1 av 2

Sameiet MAD Barcode	Vår ref.: 1620/71	Fødselsdato eier: 11.10.1988
Dronning Eufemias gate 24	Type: Boligsameie	Fødselsdato medeier: 14.08.1987
0191 OSLO	Eiere: Karin Wikstrøm, Sebastian Elofsson	
Organisasjonsnr: 912 406 571	Seksjonsnr: 71	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned:	5 539		
Felleskostnader:	Felleskostnader bolig		5 355
Tilleggsytelser:	TV/Internett		184

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: Alexandra Madelene Stenmark

Adresse: Dronning Eufemias gate 20

Postnr/-sted: 0191 OSLO

Telefon: Mob.: 90626998

E-post: alexandra.stenmark@gmail.com

Webside: www.barcode117.no

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	748
Annen formue:	2 172	Utgifter:	30		

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr: 71		Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2013
Gårds/bruksnr: 234/117 - seksjon:71
Bygningstype: Blokk
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	88383363
--------------	------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstilt:	12.02.2013	Første innflytting:	12.02.2013	SSBnr:	H0902
Etasje:	9	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Se info lenger ned ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Boligseksjon		

Fasiliteter:

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

Postkassenøkkel og nøkkel til hver enkelt seksjon bestilles gjennom USBL på nokler@usbl.no. Nøkkelbrikker til utgangsdører bestilles av Nordic Security. Se sameiets hjemmeside for mer info.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 08.12.25 Side 2 av 2

Sameiet MAD Barcode	Vår ref.: 1620/71	Fødselsdato eier: 11.10.1988
Dronning Eufemias gate 24	Type: Boligsameie	Fødselsdato medeier: 14.08.1987
0191 OSLO	Eiere: Karin Wikstrøm, Sebastian Elofsson	
Organisasjonsnr: 912 406 571		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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



INNKALLING 2024

Eierseksjonssameiet Barcode 117

Torsdag 23.05.2024 kl. 18:00

Usbl, Arbeidersamfunnets plass 1 (7. etg, rom 702 B)

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 forsikringsaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- 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.
- Registrerer og 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 Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Barcode 117

Tid og sted: Torsdag 23.05.2024 kl. 18:00 - Usbl, Arbeidersamfunnets plass 1 (7. etg, rom 702 B)

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 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Kloakklukt i oppgang/heis DEG22
- 5.2 Forslag utbygging takterrasse

6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret
- 6.2 Valg av varamedlemmer til styret

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 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. 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 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 160 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Kloakklukt i oppgang/heis DEG22

Forslagsstiller Henrik Anderberg og Trine Lise Pettersen

Vi ønsker at Styret gir en orientering om hva som gjøres med kloakklukt som i blant trenger inn i inngangsparti/heissjakt.

Vi har bodd her i 6 mnd og har ved flere anledninger opplevd dette.

Tror ikke dette har noe med søppelsjaktslukt som spesielt kommer dagene før søppel tømmes.

Dette er vel ikke noe som vi i sameiet kan akseptere?

Hva er tidligere blitt gjort og er det noe som Styret jobber med?

Forslag til vedtak: Ønsker redegjørelse og forslag til tiltak.

Styrets innstilling: Styret har ikke registrert konkrete henvendelser fra noen det siste året som gjelder luktproblemer i DEG22, men som vi har orientert om på beboermøtene har vi hatt fokus på at det tidvis ryktes om problemer med sjenerende lukt. Av konkrete tiltak vi har gjort det siste året, nevnes:

- økt frekvens på vask av søppelrommene (hver 14. dag) og bruk av oppsamlingsmatter for søl fra søppeldunker.

- byttet søppeldunker, samt inngått avtale om vask av disse hver 6 mnd.

- skjerpet rutinene rundt lagring og bytte av vaskemopper.

I den kaldeste perioden i vinter, var ventilasjonsanlegget i Basement ute

av drift en periode. På trykkforskjellen var det da tidvis utfordringer med innsig av lukt fra garasjeanlegget.

Vi forbereder stenging av søppelnedkastet, for å se om det kan bedre problemene med hensetning av søppel og mulig luktlekkasje fra søppelrommet via sjakten. Mer om dette i beboermøtet.

Minner for øvrig om henstillingen vi har sendt ut etter de siste beboermøtene.

Aksjonspunkt for beboere: Styret ønsker at beboerne fortsetter rapportere om eventuelle feil og mangler i leveransen. Beboere bes om å sende avvik direkte som melding i Bonabo-portalen eller via styrets e-post (sameietbarcode117@gmail.com), og ikke via sameiets Facebook-side.

5.2 Forslag utbygging takterrasse

Forslagsstiller Gabriel Ærø.

Forslag til utbygging av takterrasse. Dagens løsning er trang, og langt unna fremre kant på bygningen. Forslaget er å vurdere bedre utnytting av plassen.

Forslag til vedtak: Se skisse vedlagt side 20.

Rød farge indikerer dagens terrasse. Gul farge er forslag til hvordan en ny løsning kan se ut. Blomsterkasser kan settes slik at man får flere inndelinger av plass.

Styrets innstilling: Dette har blitt diskutert på tidligere årsmøte, hvor det fra styret den gang ble orientert om siktlinjer og hvorfor takterrassen ikke er trukket helt ut mot kanten, samt krav til oppsamling av regnvann via sedumtaket. Styret har sympati med forslaget og om årsmøtet ønsker det, kan vi engasjere arkitekt for å vurdere mulighetene og utarbeide et forslag med overslag på kostnader for en slik endring.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Bjørn R. Martinussen (2023-2025)
Styremedlem, Knut Aagesen (2022-2024)
Styremedlem, Alexandra Madelene Stenmark (2023-2025)
Styremedlem, Fredrik Lekven Lien (2022-2024)
Varamedlem, Anne Lisbet Andreassen (2023-2024)
Varamedlem, Fredrik Tveit (2023-2024)

6.1 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges to styremedlemmer.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges to varamedlemmer.

Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	1 388 988	1 630 596
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-152 939	-241 609
B. Endring arbeidskapital	-152 939	-241 609
C. Arbeidskapital	1 236 049	1 388 988
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	2 642 188	2 236 243
Kortsiktig gjeld	-1 406 139	-847 255
C Arbeidskapital	1 236 049	1 388 988

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

Resultatregnskap 2023 Eierseksjonssameiet Barcode 117

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	3	7 037 500	6 097 440	6 130 247	6 374 000
Sum leieinntekt		7 037 500	6 097 440	6 130 247	6 374 000
Andre inntekter					
Diverse inntekt		0	0	12 000	0
Sum annen inntekt		0	0	12 000	0
Sum inntekt		7 037 500	6 097 440	6 142 247	6 374 000
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	22 560	22 560	23 000	23 000
Styrehonorar	4	160 000	160 000	160 000	160 000
Driftskostnad					
Energikostnad		2 654 310	2 597 548	2 670 000	2 816 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	1 432 643	1 086 226	1 179 000	1 186 000
Kommunale avgifter/renovasjon		1 241 169	842 145	925 000	1 342 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	5 938	5 625	6 000	6 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	5 316	12 276	20 000	15 500
Reparasjon og vedlikehold	8	1 092 580	911 201	819 000	631 600
Revisjonshonorar		4 455	6 831	8 000	7 500
Forretningsførerhonorar		126 615	123 047	123 000	130 000
Andre honorar		24 063	30 138	10 000	10 000
Kontorkostnad		33 161	38 649	40 000	40 000
TV/bredbånd		145 233	265 238	271 000	164 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		11 566	10 830	10 000	10 000
Kontingenter og gaver		2 900	2 650	2 000	2 000
Forsikringer		280 520	253 670	297 000	352 000
Andre kostnader		2 564	5 397	10 000	3 100
Sum kostnad		7 245 592	6 374 031	6 573 000	6 899 200
Driftsresultat		-208 092	-276 591	-430 753	-525 200
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		55 385	34 983	0	0
Rentekostnad		231	0	0	0
Netto finansposter		-55 154	-34 983	0	0
Årsresultat		-152 939	-241 609	-430 753	-525 200
Overført sameiekapital		-152 939	-241 609	0	0
SUM OVERFØRINGER		-152 939	-241 609	0	0

Balanse 2023 Eierseksjonssameiet Barcode 117

	Note	2023	2022
<hr/>			
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		27 313	20 456
Kundefordringer		46 690	511 444
Andre kortsiktige fordringer		143 352	553 727
Forskuddsbetalte kostnader		27 330	101 130
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		2 397 503	1 049 486
<hr/>			
Sum omløpsmidler		2 642 188	2 236 243
<hr/>			
SUM EIENDELER		2 642 188	2 236 243
<hr/>			

Balanse 2023 Eierseksjonssameiet Barcode 117

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 236 049	1 388 988
Sum opptjent egenkapital		1 236 049	1 388 988
Sum egenkapital	9	1 236 049	1 388 988
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		868 506	563 342
Annen kortsiktig gjeld		537 633	283 912
Sum kortsiktig gjeld		1 406 139	847 255
Sum gjeld		1 406 139	847 255
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 642 188	2 236 243

Sted: _____

Dato: _____

Bjørn R. Martinussen
Styreleder

Alexandra Madelene Stenmark
Styremedlem

Fredrik Lekven Lien
Styremedlem

Knut Aagesen
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.

Sameiet består av 76 boligseksjoner og 5 næringsseksjoner.

Eierseksjonssameiet er lokalisert på gnr 234, bnr 117 i Oslo kommune. Boligsameiet er forsikret i Gjensidige forsikring, polisenummer 88383363.

Boligselskapet har avdelingsregnskap, og fordelingen er ifølge vedtektene 58,35% på avdeling bolig (00 Generell Drift) og 41,65% på avdeling næring (01 Drift E iendom 01). Resultat for de ulike avdelingene finner dere etter prinsippnoten.

Note

Note 1 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 00

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	3	4 320 976	3 766 020	4 029 000	4 027 000
Sum leieinntekt		4 320 976	3 766 020	4 029 000	4 027 000
Andre inntekter					
Diverse inntekt		0	0	12 000	0
Sum annen inntekt		0	0	12 000	0
Sum inntekt		4 320 976	3 766 020	4 041 000	4 027 000
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	22 560	22 560	23 000	23 000
Styrehonorar	4	160 000	160 000	160 000	160 000
Driftskostnad					
Energikostnad		1 432 139	1 454 807	1 428 000	1 266 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	1 053 741	796 412	867 600	892 600
Kommunale avgifter/renovasjon		798 010	491 392	540 000	783 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	3 465	3 282	4 000	4 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	4 361	11 276	14 000	9 500
Reparasjon og vedlikehold	8	609 426	535 187	488 000	315 500
Revisjonshonorar		1 414	6 831	5 000	4 500
Forretningsførerhonorar		73 880	71 798	72 000	76 000
Andre honorar		14 040	30 138	10 000	10 000
Kontorkostnad		19 803	22 727	23 000	23 000
TV/bredbånd		145 233	261 462	271 000	164 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		11 566	10 454	10 000	10 000
Kontingenter og gaver		1 692	1 546	1 100	1 100
Forsikringer		163 683	148 016	173 000	205 000
Andre kostnader		2 564	5 230	7 100	3 100
Sum kostnad		4 517 579	4 033 118	4 096 800	3 950 300
Driftsresultat		-196 603	-267 098	-55 800	76 700
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		43 799	25 489	0	0
Rentekostnad		135	0	0	0
Netto finansposter		-43 664	-25 489	0	0
Årsresultat		-152 939	-241 609	-55 800	76 700
Overført sameiekapital		-152 939	-241 609	0	0
SUM OVERFØRINGER		-152 939	-241 609	0	0

Note

Note 2 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 01

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	3	2 716 524	2 331 420	2 101 247	2 347 000
Sum leieinntekt		2 716 524	2 331 420	2 101 247	2 347 000
Sum inntekt		2 716 524	2 331 420	2 101 247	2 347 000
KOSTNAD					
Driftskostnad					
Energikostnad		1 222 172	1 142 741	1 242 000	1 550 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	378 902	289 814	311 400	293 400
Kommunale avgifter/renovasjon		443 159	350 753	385 000	559 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	2 473	2 343	2 000	2 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	955	1 001	6 000	6 000
Reparasjon og vedlikehold	8	483 154	376 015	331 000	316 100
Revisjonshonorar		3 040	0	3 000	3 000
Forretningsførerhonorar		52 735	51 249	51 000	54 000
Andre honorar		10 022	0	0	0
Kontorkostnad		13 357	15 923	17 000	17 000
TV/bredbånd		0	3 776	0	0
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	376	0	0
Kontingenter og gaver		1 208	1 104	900	900
Forsikringer		116 837	105 654	124 000	147 000
Andre kostnader		0	167	2 900	0
Sum kostnad		2 728 014	2 340 913	2 476 200	2 948 900
Driftsresultat		-11 490	-9 493	-374 953	-601 900
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		11 586	9 493	0	0
Rentekostnad		96	0	0	0
Netto finansposter		-11 490	-9 493	0	0
Årsresultat		0	0	-374 953	-601 900
SUM OVERFØRINGER		0	0	0	0

Note 3 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Felleskostnader bolig	3 774 822	3 511 572
3601 Felleskostnader næring	2 054 247	1 268 988
3610 Sameieinnbetalinger	500 000	0
3618 Leietillegg strøm	47 400	47 400
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	254 448	254 448
3690 Avregning felleskostnader næring	406 583	1 015 032
Sum	7 037 500	6 097 440

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	22 560	22 560
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	160 000	160 000
Sum	182 560	182 560

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

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6300 Felleskostnader Barcode Basement	689 418	454 918
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	232 160	224 744
6340 Heisalarm	35 100	24 750
6341 Brannalarm	1 003	913
6360 Tepperens, vindusvask og annet renhold	228 866	139 196
6361 Fast renhold	177 619	130 165
6364 Matteleie	20 537	7 397
6392 Containerleie/tømming	47 940	70 193
6393 Blomsterjord, klipping av gress/hekk	0	33 949
Sum	1 432 643	1 086 226

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Lisens Bevar HMS	5 938	5 625
Sum	5 938	5 625

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	4 696	7 836
6552 Driftsmateriell	620	4 440
Sum	5 316	12 276

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	96 217	0
6602 Vedlikehold VVS	93 967	52 518
6603 Vedlikehold elektro	0	6 138
6611 Vedlikehold heiser	276 883	73 458
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	12 500	56 250
6617 Vedlikehold brannvernustyr	224 244	180 639
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	366 294	440 496
6630 Egenandel forsikring	10 000	9 654
6648 Vedlikehold dører og porter	12 475	92 047
Sum	1 092 580	911 201

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	1 388 988	-152 939	1 236 049
Sum opptjent egenkapital	1 388 988	-152 939	1 236 049
Sum egenkapital	1 388 988	-152 939	1 236 049

Resultat og balanse med noter for Eierseksjonssameiet Barcode 117.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Eierseksjonssameiet Barcode 117

Styreleder	Bjørn R. Martinussen (sign.)	30.04.2024
Styremedlem	Alexandra Madelene Stenmark (sign.)	30.04.2024
Styremedlem	Knut Aagesen (sign.)	18.03.2024
Styremedlem	Fredrik Lekven Lien (sign.)	29.04.2024

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Barcode 117

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Eierseksjonssameiet Barcode 117 sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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 den interne 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter 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 rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 77.16.xxx.xxx

2024-05-02 15:07:29 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Årsmelding 2023 - Eierseksjonssameiet Barcode 117

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Bjørn R. Martinussen
Styremedlem, Knut Aagesen
Styremedlem, Alexandra Madelene Stenmark
Styremedlem, Fredrik Lekven Lien
Varamedlem, Anne Lisbet Andreassen
Varamedlem, Fredrik Tveit

Styret i Eierseksjonssameiet Barcode 117 består av 1 kvinne og 3 menn.

Virksomhetens art

Eierseksjonssameiet Barcode 117 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne.

Eierseksjonssameiet Barcode 117 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 912406571

Eierseksjonssameiet Barcode 117 består av 76 boliger og 5 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Eierseksjonssameiet Barcode 117 er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 88383363. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

Eierseksjonssameiet Barcode 117 bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

- Vi har ikke gjennomført konkrete tiltak i 2023, utover fast vedlikehold og test av brannvarslings-, sprinkel- og elektrisk anlegg.
- Vi har hatt god hjelp av beboere til å teste brannvarslingen og kommunikasjon med OBRE ved flere unødvendige utrykninger.

Styrets arbeid

Styret startet arbeidet umiddelbart etter digitalt årsmøtet med ambisjoner om å bedre kommunikasjon og få gjennomført ett par større saker som informert om på Beboermøtet i juni 2023. Dessverre ble dette arbeidet nedprioritert da det viste seg at økonomien ikke var så god som vi hadde inntrykk av. Derfor gikk mye av tiden i begynnelsen av perioden ut på å få oversikt over den økonomiske situasjonen og finne en løsning på det som viste seg å være en likviditetsskvis.

Det ble gjennomført en kapitalinnkalling i august for bolig og næring på kr 500 000, som tilsvarer ca det samme som 1 mnd fellesutgifter. Samt at ikke-kritiske utbedringsprosjekt ble satt på vent.

Nødvending tetting av gulv og vegger i U3 etter vanninnsig, ble utført utover høsten. Dette arbeidet er nå endelig avsluttet og det vil legges nytt epoxy-gulv på det berørte områdene.

Økonomien kan pr mai 2024 karakteriseres som sunn og vi har satt i gang flere av tiltakene som ble satt i bero i begynnelsen av periode. Lysstoffrørene i kjeller vil byttes ut med LED-armatur i tre faser, og det er kjøpt inn ett lite lager slik at dette arbeidet kan gjøres over ett par år. I tillegg vil alle lampene i nordre rømmingstrapp byttes ut med nye LED-lamper, da det ikke er mulig å kjøpe nye lyspærer til disse.

Vi har gjennomført en evaluering og vurdert dagens vask av fellesareal mot tilbud fra to andre aktører, og endte med å beholde Eir med visse justeringer. I tillegg ble det gjort tiltak for å bedre kvaliteten på renholdet i søppelrom samt at søppeldunker ble byttet.

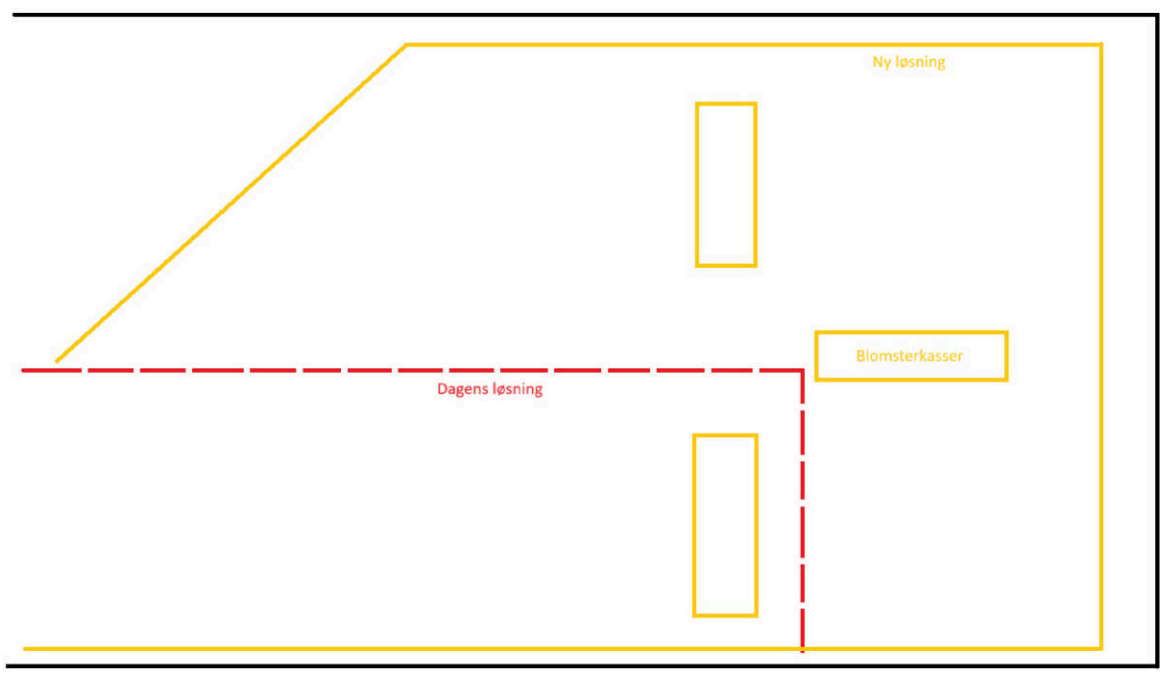
Styret har hentet inn tilbud på Vedlikeholdsplan fra tre ulike aktører og overlater vurderingen av disse til nytt styre. Dette for å sikre at vi tar best mulig vare på bygget og gjennomfører de nødvendige vedlikehold og evt oppgraderinger mest mulig effektivt.

Arbeidet med å sikre fasaden til DNB i nabobygget går sakte, men sikkert, fremover og er forventet ferdigstilt i 1. a sommeren. Styret fikk gjort en juridisk vurdering av mulighetsrommet, men ble rådgitt av advokat at det var lite vi kunne gjøre så lenge DNB hadde igangsatt arbeid med å sikre fasaden. Vi vil anbefale nytt styre å følge opp med DNB Eiendom om tilbakestilling av berørte områder, beplanting og overflater når arbeider er gjennomført.

Vi vil få takke utgående styremedlem Knut Aagesen for en formidabel jobb med å etablere rutiner for og håndtere avvik gjennom de siste årene. Dette er uvurderlig i det videre arbeidet med USBL Boservice, de mange firmaene vi er avhengig av i det daglige vedlikeholdet og arbeidet med en fremtidig vedlikeholdsplan.

For styret i Sameiet Barcode 117
Bjørn R. Martinussen, styreleder

Årsmeldingen er godkjent av styret.



REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn:

Adresse:

Eierseksjonssameiet Barcode 117

Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Torsdag 23.05.2024 kl. 18:00 - Usbl, Arbeidersamfunnets plass 1 (7. etg, rom 702 B)

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

underskrift



INNKALLING 2025

Eierseksjonssameiet Barcode 117

Onsdag 21.05.2025 kl. 18:00

Usbl, Arbeidersamfunnets plass 1, 7.etg.

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Barcode 117

Tid og sted: Onsdag 21.05.2025 kl. 18:00 - Usbl, Arbeidersamfunnets plass 1, 7.etg.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Navneendring

5.2 Kostnad ved unødvendig/feilaktig utrykning

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

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 for 2024 følger vedlagt. Revisjonsberetningen blir fremlagt på årsmøtet. 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

Styret foreslår å øke styrehonoraret med 10%. Honoraret er ikke økt på 5 år. Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 176 000 godkjennes

5. Andre saker

5.1 Navneendring

Styret foretok for en tid tilbake en uformell avstemning blant eierne om navneendring på sameiet der de fleste gikk for navnet "Sameiet MAD Barcode". For å kunne endre navnet på sameiet rent formelt, må dette vedtas på årsmøtet med minimum to tredjedels flertall da dette krever vedtektsendring, og deretter melding til Brønnøysundregisteret.

Forslag til vedtak: Sameiet endrer navn FRA "Eierseksjonssameiet Barcode 117" til "Sameiet MAD Barcode".

5.2 Kostnad ved unødvendig/feilaktig utrykning

Forslag fra styret:

I tilfeller der brannvesenet må utføre en unødvendig/feilaktig utrykning som følge av at en beboers brannalam ikke er deaktivert i tide, vil seksjonseier bli viderefakturert tilsvarende 1,5 ganger kostnaden for utrykningen som sameiet blir belastet for av Oslo brann- og redningsetat (OBRE).

Formålet med dette er å ansvarliggjøre beboere for korrekt bruk av brannvarslingssystemet og redusere unødvendige utrykninger, som medfører både økonomiske kostnader for sameiet og unødvendig belastning på brannvesenets ressurser.

Forslag til vedtak: Kostnad pga av unødvendig/feilaktig utrykning viderefaktureres den aktuelle seksjonseier tilsvarende 1,5 ganger kostnaden for utrykningen.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Bjørn R. Martinussen (2023-2025)
Styremedlem, Alexandra Madelene Stenmark (2023-2025)
Styremedlem, Juha Johnsrud (2024-2026)
Styremedlem, Fredrik Lekven Lien, Carucel (2024-2025)

Varamedlem, Anne Lisbet Andreassen (2024-2025)
Varamedlem, Fredrik Tveit (2024-2025)

6.1 Valg av leder

Styreleder er på valg, og Alexandra Madelene Stenmark stiller til valg som styreleder for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Iht. sameiets vedtekter skal styret bestå av 4 styremedlemmer, der boligseksjonene og næringsseksjonene bør ha minst 2 representanter hver. Ettersom Carucel er representert med ett medlem, foreslår styret at det velges ett ekstra medlem fra boligseksjonene.

Det skal følgelig velges to nye styremedlemmer fra bolig i tillegg til ny representant fra næring.

Beboer Gabriel Ærø stiller til valg.
Beboer Lucas Tierney stiller til valg.
Beboer Wenche Woldseth stiller til valg.
Beboer Bjørn R. Martinussen stiller til valg.

Hege Brattlid fra Carucel overtar etter styremedlem Fredrik Lekven Lien, for Næringsdelen

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlemmer blir valgt for ett år av gangen, og det skal følgelig velges inntil 2 varamedlemmer.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	1 236 049	1 388 988
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-989 824	-152 939
B. Endring arbeidskapital	-989 824	-152 939
C. Arbeidskapital	246 225	1 236 049
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 502 922	2 642 188
Kortsiktig gjeld	-1 256 697	-1 406 139
C Arbeidskapital	246 225	1 236 049

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

Resultatregnskap 2024 Eierseksjonssameiet Barcode 117

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	3	6 071 468	7 037 500	6 374 000	6 732 800
Sum leieinntekt		6 071 468	7 037 500	6 374 000	6 732 800
Sum inntekt		6 071 468	7 037 500	6 374 000	6 732 800
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	22 560	22 560	23 000	23 000
Styrehonorar	4	160 000	160 000	160 000	160 000
Driftskostnad					
Energikostnad		1 810 986	2 654 310	2 816 000	2 150 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	1 047 757	1 432 643	1 186 000	1 310 300
Kommunale avgifter/renovasjon		1 348 227	1 241 169	1 342 000	1 683 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	6 741	5 938	6 500	6 400
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	169 076	5 316	15 500	40 000
Reparasjon og vedlikehold	8	1 906 360	1 092 580	631 600	739 000
Revisjonshonorar		7 644	4 455	7 500	8 000
Forretningsførerhonorar		133 452	126 615	130 000	139 000
Andre honorar	9	9 425	24 063	10 000	12 000
Kontorkostnad		32 088	33 161	40 000	34 000
TV/bredbånd		163 248	145 233	164 000	167 800
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		11 790	11 566	10 000	10 000
Kontingenter og gaver		3 100	2 900	2 000	3 000
Forsikringer		303 041	280 520	352 000	362 500
Andre kostnader	10	7 148	2 564	3 100	4 000
Sum kostnad		7 142 642	7 245 592	6 899 200	6 852 000
Driftsresultat		-1 071 174	-208 092	-525 200	-119 200
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		84 808	55 385	0	0
Rentekostnad		3 458	231	0	0
Netto finansposter		-81 350	-55 154	0	0
Årsresultat		-989 824	-152 939	-525 200	-119 200
Overført sameiekapital		-989 824	-152 939	0	0
SUM OVERFØRINGER		-989 824	-152 939	0	0

Balanse 2024 Eierseksjonssameiet Barcode 117

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		24 067	27 313
Kundefordringer		44 455	46 690
Fordringer skader		10 385	0
Andre kortsiktige fordringer		2 076	143 352
Forskuddsbetalte kostnader		34 103	27 330
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 387 836	2 397 503
Sum omløpsmidler		1 502 922	2 642 188
SUM EIENDELER		1 502 922	2 642 188

Balanse 2024 Eierseksjonssameiet Barcode 117

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		246 225	1 236 049
Sum opptjent egenkapital		246 225	1 236 049
Sum egenkapital	11	246 225	1 236 049
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		4 852	0
Leverandørgjeld		432 912	868 506
Annen kortsiktig gjeld		818 933	537 633
Sum kortsiktig gjeld		1 256 697	1 406 139
Sum gjeld		1 256 697	1 406 139
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 502 922	2 642 188

Sted: _____

Dato: _____

Bjørn R. Martinussen
Styreleder

Juha Johnsrud
Styremedlem

Fredrik Lekven Lien
Styremedlem

Alexandra Madelene Stenmark
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.

Sameiet består av 76 boligseksjoner og 5 næringsseksjoner.

Eierseksjonssameiet er lokalisert på gnr 234, bnr 117 i Oslo kommune. Boligsameiet er forsikret i Gjensidige forsikring, polisenummer 88383363.

Boligselskapet har avdelingsregnskap, og fordelingen er ifølge vedtektene 58,35% på avdeling bolig (00 Generell Drift) og 41,65% på avdeling næring (01 Drift Eiendom 01). Resultat for de ulike avdelingene finner dere etter prinsippnoten.

Note 1 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 00

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	4 025 820	4 320 976	4 027 000	4 416 800
Sum leieinntekt	4 025 820	4 320 976	4 027 000	4 416 800
Sum inntekt	4 025 820	4 320 976	4 027 000	4 416 800
KOSTNAD				
Lønnskostnad				
Lønnskostnad	22 560	22 560	23 000	23 000
Styrehonorar	160 000	160 000	160 000	160 000
Driftskostnad				
Energikostnad	1 184 058	1 432 139	1 266 000	1 325 000
Kostnad eiendom/lokaler	769 896	1 053 741	892 600	950 800
Kommunale avgifter/renovasjon	947 636	798 010	783 000	1 150 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	3 933	3 465	4 000	3 700
Verktøy, inventar og driftsmateriell	159 829	4 361	9 500	32 000
Reparasjon og vedlikehold	1 370 654	609 426	315 500	502 500
Revisjonshonorar	4 460	1 414	4 500	4 500
Forretningsførerhonorar	77 869	73 880	76 000	81 000
Andre honorar	6 012	14 040	10 000	10 000
Kontorkostnad	18 723	19 803	23 000	20 000
TV/bredbånd	163 248	145 233	164 000	167 800
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr	11 790	11 566	10 000	10 000
Kontingenter og gaver	1 809	1 692	1 100	2 000
Forsikringer	176 824	163 683	205 000	211 500
Andre kostnader	6 398	2 564	3 100	3 500
Sum kostnad	5 085 701	4 517 579	3 950 300	4 657 300
Driftsresultat	-1 059 881	-196 603	76 700	-240 500
FINANSPOSTER				
Renteinntekt	72 254	43 799	0	0
Rentekostnad	2 197	135	0	0
Netto finansposter	-70 056	-43 664	0	0
Årsresultat	-989 824	-152 939	76 700	-240 500
Overført sameiekapital	-989 824	-152 939	0	0
SUM OVERFØRINGER	-989 824	-152 939	0	0

Note 2 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 01

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNEKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	2 045 648	2 716 524	2 347 000	2 316 000
Sum leieinntekt	2 045 648	2 716 524	2 347 000	2 316 000
Sum inntekt	2 045 648	2 716 524	2 347 000	2 316 000
KOSTNAD				
Driftskostnad				
Energikostnad	626 928	1 222 172	1 550 000	825 000
Kostnad eiendom/lokaler	277 861	378 902	293 400	359 500
Kommunale avgifter/renovasjon	400 591	443 159	559 000	533 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	2 807	2 473	2 500	2 700
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9 246	955	6 000	8 000
Reparasjon og vedlikehold	535 706	483 154	316 100	236 500
Revisjonshonorar	3 184	3 040	3 000	3 500
Forretningsførerhonorar	55 583	52 735	54 000	58 000
Andre honorar	3 413	10 022	0	2 000
Kontorkostnad	13 364	13 357	17 000	14 000
Kontingenter og gaver	1 291	1 208	900	1 000
Forsikringer	126 217	116 837	147 000	151 000
Andre kostnader	750	0	0	500
Sum kostnad	2 056 941	2 728 014	2 948 900	2 194 700
Driftsresultat	-11 294	-11 490	-601 900	121 300
FINANSPOSTER				
Renteinntekt	12 555	11 586	0	0
Rentekostnad	1 261	96	0	0
Netto finansposter	-11 294	-11 490	0	0
Årsresultat	0	0	-601 900	121 300
SUM OVERFØRINGER	0	0	0	0

Note 3 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Felleskostnader bolig	3 862 572	3 774 822
3601 Felleskostnader næring	2 316 000	2 054 247
3610 Sameieinnbetalinger	0	500 000
3618 Leietillegg strøm	47 400	47 400
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	163 248	254 448
3690 Avregning felleskostnader næring	-317 752	406 583
Sum	6 071 468	7 037 500

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	22 560	22 560
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	160 000	160 000
Sum	182 560	182 560

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

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6300 Felleskostnader Barcode Basement	546 031	689 418
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	244 697	232 160
6340 Heisalarm	35 100	35 100
6341 Brannalarm	1 065	1 003
6360 Tepperens, vindusvask og annet renhold	3 431	228 866
6361 Fast renhold	172 121	177 619
6364 Matteleie	0	20 537
6392 Containerleie/tømming	45 312	47 940
Sum	1 047 757	1 432 643

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS/Webhotell	6 741	5 938
Sum	6 741	5 938

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	12 591	4 696
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	156 485	0
6552 Driftsmateriell	0	620
Sum	169 076	5 316

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	58 023	96 217
6602 Vedlikehold VVS	313 255	93 967
6603 Vedlikehold elektro	88 804	0
6611 Vedlikehold heiser	250 171	276 883
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	24 325	12 500
6617 Vedlikehold brannvernustyr	530 680	224 244
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	578 885	366 294
6630 Egenandel forsikring	0	10 000
6648 Vedlikehold dører og porter	62 217	12 475
Sum	1 906 360	1 092 580

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 9 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	9 425	24 063
Sum	9 425	24 063

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	590	0
7719 Møter, div. styret	884	0
7720 Generalforsamling/Årsmøte	1 800	0
7770 Betalingskostnader	1 041	1 090
7773 Omkostninger innkreving	2 833	1 474
Sum	7 148	2 564

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	1 236 049	-989 824	246 225
Sum opptjent egenkapital	1 236 049	-989 824	246 225
Sum egenkapital	1 236 049	-989 824	246 225

Resultat og balanse med noter for Eierseksjonssameiet Barcode 117.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Eierseksjonssameiet Barcode 117

Styreleder	Bjørn R. Martinussen (sign.)	12.05.2025
Styremedlem	Alexandra Madelene Stenmark (sign.)	05.05.2025
Styremedlem	Fredrik Lekven Lien (sign.)	05.05.2025
Styremedlem	Juha Johnsrud (sign.)	24.04.2025

Årsmelding 2024 - Eierseksjonssameiet Barcode 117

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Bjørn R. Martinussen
Styremedlem, Alexandra Madelene Stenmark
Styremedlem, Juha Johnsrud
Styremedlem, Fredrik Lekven Lien
Varamedlem, Anne Lisbet Andreassen
Varamedlem, Fredrik Tveit

Styret i Eierseksjonssameiet Barcode 117 består av 1 kvinne og 3 menn.

Virksomhetens art

Eierseksjonssameiet Barcode 117 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Eierseksjonssameiet Barcode 117 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 912406571

Eierseksjonssameiet Barcode 117 består av 76 boliger og 5 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Eierseksjonssameiet Barcode 117 er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 88383363. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

Eierseksjonssameiet Barcode 117 bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

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

- Brannvarsling har blitt testet med flere uttrykninger gjennom året, heldigvis var ingen faktisk brann.
- Brannvarslings- og sprinkelanlegg er vedlikeholdt i henhold til etablerte rutiner

Styrets arbeid

Styret har fortsatt det gode arbeidet med å følge opp serviceavtaler og få etablert en vedlikeholdsplan for sameiet. Dessverre har dette tatt noe lenger tid enn forventet, men vi forventer å ha dette på plass innen årsmøtet.

Fellesutgiftene ble justert opp med 10% ved årsskiftet for å hente inn generell prisstigning og økte kommunale utgifter.

Økonomien kan pr mai 2025 karakteriseres som sunn. Første fase med utfasing av lysstoffrør til fordel for LED-lamper er gjennomført. I K3 gjenstår det sørlige store bodområdet, dette er planlagt tatt når vi nærmer oss tomme for reservedeler fra de som allerede er byttet.

Vi har ikke mottatt melding om utfordringer med vask av fellesareal og har videreført avtale med Eyr. Det er fortsatt registrert problemer med avtrekk fra søppelrom i 22, som tidvis bidrar til ubehagelig lukt i inngangspartiet og oppover i etg. Caverion og USBL jobber med å feilsøke og fikse dette.

Arbeidet med å sikre fasaden til DNB i nabobygget er endelig avsluttet og vi har hatt to møter med DNB om etterarbeid og tilbakestilling av Naturstripa, spesielt lysene og beplantning i bedene.

Det er avholdt to dugnader i perioden, med forholdsmessig god deltakelse. I begynnelsen av mai fikk vi ryddet opp på terrassen i 14. og taket. Nye møbler er montert og klare for en solfylt sommer. Håper alle setter pris på oppgraderingen og bidrar til å ivareta møblene slik at vi kan nyte godt av dem i mange år fremover.

For styret i Sameiet Barcode 117
Bjørn R. Martinussen, styreleder

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 21.05.2025.

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

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

Eiers underskrift

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Barcode 117 onsdag 21.05.2025 kl. 18:00 - Usbl, Arbeidersamfunnets plass 1, 7.etg..

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kristin Gade

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kristin Gade

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Dag-Øystein Finnøy

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: 7

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 8

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Sakslisten ble godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet for 2024 var vedlagt innkallingen, og revisjonsberetningen ble fremlagt på årsmøtet.

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet for 2024 godkjennes

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble godkjent

3. Årsmelding 2024

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

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår å øke styrehonoraret med 10%. Honoraret er ikke økt på 5 år. Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak:

Styrehonorar på kr 176 000 godkjennes

Vedtak:

Styrehonorar på kr 176 000 ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Navneendring

Styret foretok for en tid tilbake en uformell avstemning blant eierne om navneendring på sameiet der de fleste gikk for navnet "Sameiet MAD Barcode". For å kunne endre navnet på sameiet rent formelt, må dette vedtas på årsmøtet med minimum totredjedels flertall da dette krever vedtektsendring, og deretter melding til Brønnøysundregisteret.

Forslag til vedtak:

Sameiet endrer navn FRA "Eierseksjonssameiet Barcode 117" TIL "Sameiet MAD Barcode".

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5.2 Kostnad ved unødvendig/feilaktig utrykning

Forslag fra styret:

I tilfeller der brannvesenet må utføre en unødvendig/feilaktig utrykning som følge av at en beboers brannalam ikke er deaktivert i tide, vil seksjonseier bli viderefakturert tilsvarende 1,5 ganger kostnaden for utrykningen som sameiet blir belastet for av Oslo brann- og redningsetat (OBRE).

Formålet med dette er å ansvarliggjøre beboere for korrekt bruk av brannvarslingssystemet og redusere unødvendige utrykninger, som medfører både økonomiske kostnader for sameiet og unødvendig belastning på brannvesenets ressurser.

Forslag til vedtak:

Kostnad pga av unødvendig/feilaktig utrykning viderefaktureres den aktuelle seksjonseier tilsvarende 1,5 ganger kostnaden for utrykningen.

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Styreleder er på valg, og Alexandra Madelene Stenmark stilte til valg som styreleder. Iht. sameiets vedtekter velges styreleder for ett år av gangen.

Vedtak:

Valgt ble: Alexandra Madelene Stenmark for 1 år

6.2 Valg av medlemmer til styret

Iht. sameiets vedtekter skal styret bestå av 4 styremedlemmer, der boligseksjonene og næringsseksjonene bør ha minst 2 representanter hver. Ettersom Carucel er representert med ett medlem, foreslår styret at det velges ett ekstra medlem fra boligseksjonene. Det skal følgelig velges to nye styremedlemmer fra bolig i tillegg til ny representant fra næring. Styremedlemmer blir valg for 2 år av gangen.

Beboer Gabriel Ærø stilte til valg (fra boligdelen)

Beboer Lucas Tierney stilte til valg (fra boligdelen)

Beboer Wenche Woldseth stilte til valg (fra boligdelen), men meddelte at hun stilte til valg som varamedlem.

Beboer Bjørn R. Martinussen stilte til valg (fra boligdelen)

Hege Brattlid fra Carucel overtar etter styremedlem Fredrik Lekven Lien, for Næringsdelen.

Vedtak:

Det ble foretatt skriftlig valg mellom tre kandidater fra boligdelen.

Valgt ble: Lucas Tierney for 2 år (boligdelen)

Valgt ble: Bjørn R. martinussen for 2 år (boligdelen)

Valgt ble: Hege Brattlid for 2 år (næring)

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlemmer blir valgt for ett år av gangen, og det skulle velges inntil 2 varamedlemmer.

Vedtak:

Valgt ble: Wenche Woldseth for 1 år

Valgt ble: Gabriel Ærø for 1 år

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

Styreleder, Alexandra Madelene Stenmark (2025-2026)

Styremedlem, Bjørn R. Martinussen (2025-2027)

Styremedlem, Lucas Tierney (2025-2027)

Styremedlem, Juha Johnsrud (2024-2026)

Styremedlem, Hege Brattlid, Carusel, repr. fra næringsseksjonene (2025-2027)

Varamedlem, Wenche Woldseth (2025-2026)

Varamedlem, Gabriel Ærø (2025-2026)

Protokoll for Eierseksjonssameiet Barcode 117

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kristin Gade (sign.)	22.05.2025
Protokollvitne	Dag-Øystein Finnøy (sign.)	22.05.2025

Husordensregler for boliger i Sameiet Barcode 117 Dronning Eufemias gate 20, 22 og 24

Vedtatt i styremøte 23. november 2015

1. GENERELT

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av bolig og fellesareal – og er til for å fremme miljø og trivsel i borettslaget.

Sameieren, eventuelt som utleier, er ansvarlig for at de til enhver tid gjeldende husordensregler blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten og andre fellesområder.

Eventuelle klager eller forslag til endringer sendes skriftlig til styret v/ styreleder. Brudd på Husordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen etter § 26 i Loven om Eierseksjoner av 23. mai 1997 nr.31.

2. OVERDRAGELSE OG UMLEIE AV LEILIGHET OG GARASJEPLASS

Ved overdragelse eller utleie av leilighet skal Mallings & Co informeres, og på vegne av sameiets styre godkjenne overdragelsen/utleien. Dersom en leilighet skal overdras til en som allerede er eier i sameiet, skal styret underrettes om dette.

I henhold til vedtektene har andre sameiere førsterett når en garasje plass skal leies ut uavhengig av en leilighet. Utleier må derfor varsle Mallings & Co som vil sørge for at dette skjer etter riktig prosedyre.

3. ALMINNELIG RO OG ORDEN

Det skal være alminnelig ro i sameiet mellom kl 23:00 og 07:00. Støyende aktiviteter utover disse tidene skal i god tid varsles til naboer.

Alle fellesarealer skal holdes i god orden. Ved bruk av fellesarealer skal arealene etterlates i samme stand som de var før bruken.

Trappeoppganger, heiser, heislobbyer og inngangspartier skal holdes fri for løse gjenstander av hensyn til rømningsveier og renhold. I heislobbyer i hver etasje kan det settes enkle gjenstander som skostativ eller paraplystativ, så fremt de ikke hindrer for dører eller for rengjøring. Det anmodes om at nabo kontaktes for samtykke. Ingen monteringer på vegger er tillatt.

4. SIKKERHET

Beboere er ansvarlig for at det ikke faller eller kastes gjenstander ned på underliggende balkonger eller gateplan, dette for å unngå forsøpling eller skade. Det er ikke tillatt å feste balkongkasser eller andre gjenstander på utsiden av balkongenes gelender.

Inngangsdører fra garasje (U2) og inngangsparti (1. etasje) skal alltid holdes låst. Tilsvarende må dører til felles bodarealer (U3) holdes låst. Uvedkommende skal ikke gis adgang.

Ved ønske om tilgang til takterrasse i 14. etasje via rullestolheis kan styret kontaktes for utlån av nøkkel.

5. DØRSKILT OG POSTKASSESKILT

For å unngå et mangfold av ulike eller hjemmelagede navnelapper på postkassepanelene skal postkasseskilt bestilles fra Posten: <http://skiltbutikken.posten.no/variants/109>.

"Stort postkasseskilt", hvit 58x94 mm, store bokstaver (5 mm). Skiltene bekostes av den enkelte sameier.

Nye navneskilt til ringeklokkene bestilles fra barcode@malling.no.

6. HUSDYR

Husdyrhold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre beboere. Klager og merknader rettes til styret v/styreleder. Ved lufting av hunder er det ikke tillatt å benytte plantekassene på byggets østside som hundetoalett.

7. RØYKING

Røyking er ikke tillatt i inngangspartier, trappeløp, heis eller heislobbyer. Det kan kun røykes ute på takterrassene, men hensyn skal vises til andre som benytter seg av terrassene, og sneiper skal alltid kastes på forsvarlig måte.

8. INDIVIDUELT VEDLIKEHOLDSANSVAR

Sameier har ansvar for forsvarlig vedlikehold av egen leilighet. Dette gjelder også kunnskap om hvordan brannvarslings- og sprinklersystem fungerer, og hvordan man skrur av stoppekran i tilfelle lekkasjer.

9. UTVENDIGE INSTALLASJONER

Det skal ikke monteres balkongtrekk, utvendig solavskjerming eller andre installasjoner som endrer eller forstyrrer byggets arkitektoniske stil og uttrykk.

10. SYKKELPARKERING

Sykler kan kun settes på anviste plasser i de to sykkelrommene i U2. Alle sykler skal være låst, og hensetting av sykler skjer på eget ansvar. Sykkelrom skal ikke brukes til oppbevaring av sykler som ikke er i bruk, og styret kan ved fravik iverksette tiltak for å fjerne slike sykler.

11. SØPPELHÅNDTERING

Avfallsrommene skal kun benyttes til kasting av papp/papir, glass/metall og mat- og restavfall. Alle søppelposer skal knytes igjen. Dersom søppelsjakten i 1. etasje ikke fungerer, skal søppel kastes direkte i container i U2. Papp/papir- og glass/metallcontainere finnes i U2

og skal kun brukes til avfall fra husholdningene. Papp og papir må brettes slik at det tar minst mulig plass i containeren. Alle avfallsrom i U2 skal alltid holdes i orden.

Hver vår bestilles en container der beboerne kan kaste avfall som ikke er ordinært husholdningsavfall. Beboere som vil kaste møbler, elektronikk og annet spesialavfall må selv bringe avfallet til Oslo kommunes gjenbruksstasjoner.

12. TAKTERRASSER

Takterrassene er ment til felles bruk og glede for alle beboere. Hensyn skal derfor alltid tas til andre som bruker terrassene.

Terrassene er møblert med felles møbler. Disse skal benyttes til sitt vanlige bruk.

All skade som påføres felleseiendom på terrasser skal erstattes av den eller de sameiere som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den sameier som har gitt vedkommende adgang til området.

Private gjenstander som stoler og bord skal ikke hensettes på fellesarealer.

Dersom noen ønsker å benytte takterrasser til spesielle anledninger hvor det skal samles mange mennesker, skal styret bli informert om dette for eventuelt å gi sin godkjenning. Dette gjøres for å forhindre dobbeltbooking.

13. GRILLER

Det skal vises hensyn til naboer ved bruk av grill på terrasse/ balkong. Det er kun tillatt å bruke gass- eller elektrisk grill, og i den utstrekning dette skjer uten sjenanse for naboene. Bruk av kullbasert grill på terrasser/veranda er ikke tillatt. Grilling skal alltid foregå under oppsyn og i god avstand fra brennbart materiale, og dessuten skal man ha vann/brannslukker for hånden.

Det er lov å oppbevare maks 1 stk beholder inntil 11 kg i egen boenhet, som betyr enten inne i egen leilighet eller ute på terrasse. Det er under ingen omstendigheter lov å lagre gass i kjellerboden uansett størrelse på beholderen.

VEDTEKTER

for Sameiet MAD Barcode

i medhold av lov om eierseksjoner 16.06.2017 nr.65, ikrafttredelse 01.01.2018

Endret på årsmøtet 29.06.20
Sist endret på årsmøtet 21.05.25 (navnendring)

§ 1

NAVN OG FORMÅL

Sameiet MAD Barcode ("Sameiet") består av 76 boligseksjoner og 5 næringsseksjoner.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 234 bnr. 117 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2

ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i Sameiet. Den enkelte sameier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de, bruksenhet(er) vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til. De enkelte bruksenheter består av en hoveddel (leilighet eller næringslokale) og evt. en eller flere tilleggsdeler. Bruksenhetene (hoveddeler og evt. tilleggsdeler) fremgår av seksjoneringsbegjæring med tilhørende tegninger. Arealer som ikke inngår i bruksenhetene, er fellesareal. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, 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. En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

For enkelte deler av fellesarealene er det etablert enerett til bruk for boligseksjonene i fellesskap i samsvar med reglene i eierseksjonsloven § 25,5. ledd. De aktuelle arealene er; (i) felles terrasser anlagt på plan 3 (rett ut fra felleskorridor) i samtlige oppganger, (ii) felles terrasse anlagt på plan 14, samt (iii) takterrasse anlagt på plan 16.

Allmennheten er sikret rett til døgnåpen gangpassasje over sameiets eiendom ved erklæring tinglyst 16.02.2011 med dagbok nr. 127628.

Sameiet og Barcode 89 Eierseksjonssameie har gjensidig rett til rømningsvei mellom bodarealene til sameienes boliger. Nevnte rett og plikt til rømningsvei vil bli tinglyst i de aktuelle sameienes eiendommer.

Avtale med Statens vegvesen Region øst av 25.06.2012 vedrørende gatevarme i eiendommen skal tinglyses i Sameiets eiendom.

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

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

Sameiet har tinglyst rettigheter til bruk av arealer i anleggseiendom gnr. 534 bnr. 2 og 3 (heretter benevnt "Anleggseiendommen") eiet av Barcode Basement AS:

- Erklæring/tinglyst 06.11.2012, dagbok nr. 935177
- Erklæring/ tinglyst 16.02.2011, dagbok nr. 127628

Sistnevnte erklæring omfatter også en rett for Anleggseiendommen til å bruke Sameiets arealer i forbindelse med reparasjoner og vedlikehold av egne bygg/anlegg.

I tillegg vil boligseksjonene ha tinglyst rett til boder i Anleggseiendommen.

Det er inngått avtale mellom Sameiet og Barcode Basement AS (eier av gnr. 534, bnr. 3, heretter benevnt "Anleggseiendommen") hvoretter den som til enhver tid er eier av Anleggseiendommen er forpliktet til å levere nødvendige driftstjenester til Sameiets eiendom. Avtalen relaterer seg kun til de driftstjenester som Barcode Basement AS skal levere til boligseksjonene i Sameiet. (For næringsseksjonene er det derfor inngått tilsvarende avtale direkte mellom eier av den enkelte næringsseksjon og Barcode Basement AS.) Avtalen innebærer blant annet at Sameiet er forpliktet til å kjøpe driftstjenester av Barcode Basement AS og til å bære en forholdsmessig andel av kostnadene til drift, vedlikehold og utskiftninger av transportveier og nedkjøringer, avfallshåndtering, miljø- og nettstasjoner mv. Nevnte kostnader fordeles internt i Sameiet etter prinsippene i § 4, tredje avsnitt, første kulepunkt. Forpliktelsen er evigvarende og uoppsigelig og er tinglyst i eiendommen.

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. Årsmøtet må samtykke dersom deling fører til at det opprettes nye seksjoner og dette fører til en økning av det samlede stemmetall, jf. eierseksjonsloven § 20, 2.ledd.

§ 3 SAMBRUKSAREALER

Anleggseiendommen (gnr. 534, bnr. 3) har bruksrett til nærmere angitte arealer i eiendommen til Sameiet, beliggende enten i en seksjon eller i fellesareal. Disse arealer betegnes "Sambruksareal".

Anleggseiendommens bruksrett til Sambruksarealer i Sameiet omfatter rett og plikt for rettighetshaverne til å forestå all drift, vedlikehold og utskiftning av de tekniske installasjoner som rettighetshaver har plassert i Sambruksarealet eller dekke overfor Sameiet sin andel av slike kostnader knyttet til de aktuelle sambruksarealene.

Nedenstående prinsipper gjelder for forvaltning og fordeling av kostnader for Sambruksareal:

- 1) Forvaltningen av installasjoner i Sambruksareal forestås av Sameiet. Kostnadene til drift, vedlikehold og utskiftning av installasjoner i Sambruksarealer som nevnt i dette punkt 1 fordeles forholdsmessig mellom Sameiet og rettighetshaver, basert på den enkeltes bruk.
- 2) Forvaltningen av det fysiske rommet som installasjonene i Sambruksarealet befinner seg i forestås av Sameiet,. Kostnadene til drift, vedlikehold av, og evt. utskiftninger (ekskl. installasjoner) i rommet fordeles forholdsmessig mellom Sameiet og rettighetshaver, basert på den enkeltes bruk.

§ 4 FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet (hoveddel og tilleggsdel), samt utgifter vedrørende sameiets bruksretter (Sambruksareal) i Anleggseiendommen.

Sameiebrøken er i seksjoneringsbegjæringen fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

Fellesutgiftene skal fordeles etter sameiebrøk, men med følgende unntak:

- Boligseksjonene betaler alene for utgifter som kun kommer boligseksjonene til gode. Dette gjelder blant annet utgifter til drift og vedlikehold (herunder renhold) samt utskiftninger i fellesarealer som kun tjener til boligseksjonenes bruk (jf § 2).

- Den enkelte næringsseksjonen betaler alene for utgifter som kun kommer næringsseksjonen til gode. Dette gjelder blant annet utgifter til drift og vedlikehold (herunder renhold) samt utskiftninger i fellesarealer som kun tjener den enkelte næringsseksjons bruk (jf § 2).
- For næringsseksjoner som driver virksomhet som innebærer høyere forsikringspremie for huseierforsikringen, enn boligbruk eller andre næringsseksjoner, betales den forhøyede premien av den aktuelle næringsseksjonen.
- Boligseksjonene betaler for sin egen avfallsfjerning så langt det er mulig, alternativt delvis som tjenestekjøp fra Barcode Basement AS. Disse utgiftene fordeles mellom boligseksjonene forholdsmessig iht. sameiebrøk.
- Den enkelte næringsseksjon betaler for sin egen avfallsfjerning så langt det er mulig, alternativt delvis som tjenestekjøp fra Barcode Basement AS. Kostnader til drift og vedlikehold (herunder renhold) samt utskiftninger av fellesarealer som kun tjener to eller flere (evt. alle) næringsseksjoner i fellesskap, betales alene av de aktuelle næringsseksjoner. Disse utgiftene fordeles forholdsmessig mellom de aktuelle næringsseksjonene iht. sameiebrøk.

Utover ovenstående punkter fordeles dessuten kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk i stedet for etter sameiebrøk, dersom særlige grunner taler for det, jf. eierseksjonsloven § 29, 1.ledd. En slik fordeling etter nytte eller forbruk kan innebære en fordeling etter en annen brøk enn sameiebrøken.

Kostnader til fjernkjøling for næringsseksjonene, samt til fjernvarme og oppvarming av varmtvann for samtlige seksjoner, belastes etter forbruk basert på målere for Sameiet. Intern fordeling innenfor den enkelte seksjonstype fordeles etter eierbrøk (for seksjonstypen) og/eller etter forbruk avlest på egen måler.

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

Sameiet har panterrett i hver seksjon for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jfr. eierseksjonsloven § 31, 1.ledd. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. For næringsseksjonene etableres i tillegg 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 sameier på grunn av sameieforholdet.

Sameierne skal innbetale månedlige a-konto beløp til dekning av sameiets utgifter. Årsmøtet eller styret beslutter nivået på månedlige innbetalinger til sameiet. Akonto beløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning, jf. eierseksjonsloven § 29, 3.ledd.

§ 5 VEDLIKEHOLD

5.1 SEKSJONSEIERS DRIFT OG VEDLIKEHOLDSANSVAR

Innvendig vedlikehold av bruksenheten (hoveddel og tilleggsdeler) påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Bruksenheten skal til enhver tid holdes forsvarlig vedlike slik at skader på fellesareal og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige sameierne slipper ulemper.

Sameiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) Inventar
- b) Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) Apparater, for eksempel brannslukningsapparater
- d) Skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) Listverk, skillevegger, tapet
- f) Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) Vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) Rør og ledninger fra og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, radiatorer fra og med koblingskap til radiator, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) Vinduer og ytterdører

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

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

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

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

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

Skade på eiendommen som skyldes sameier eller noen som sameier har gitt adgang til eiendommen, må sameier erstatte eller utbedre uten opphold.

Ved manglende vedlikehold hos sameier, kan styret etter rimelig varsel la vedlikeholdet utføres for sameierens regning. En sameier eller en tredjeperson som sameieren har valgt til å utføre vedlikeholdet ikke oppfyller vedlikeholdsplikten skal erstatte tap dette påfører andre sameiere, jf. eierseksjonsloven § 34. Sameieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan synliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og at det ikke er rimelig å forvente at sameieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

For terrasser som inngår i boligseksjoner/disponeres av boligseksjonene i fellesskap, gjelder særskilt at drifts, vedlikeholds- og utskiftningsansvaret omfatter alle rør, sluk m.v. for avløp og avrenning fra terrassen, samt dekke mot underliggende takkonstruksjon. Takkonstruksjonen for øvrig er sameiets ansvar.

Kostnader relatert til falsk brannalarm belastes eier av utløsende leilighet.

5.2 SAMEIETS DRIFT OG VEDLIKEHOLDSANSVAR

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesareal og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at sameierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt etter § 5, 5.1.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

§ 6

REGISTRERING AV SAMEIERE

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

Dersom en sameier 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.

Kortidsutleie av hele boligen i mer enn 60 døgn årlig, er ikke tillatt.

§ 7

STYRET

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

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

Avgjørelser som kan fattes av et vanlig flertall i årsmøte, kan også fattes av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen sameiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre sameieres bekostning, jf. eierseksjonsloven § 58.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet, jf. eierseksjonsloven § 60

§ 8

STYREMØTER

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

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

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

§ 9

ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned, jf. eierseksjonsloven § 40. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene krever det. Det skal alltid oppgis hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Styret innkaller årsmøtet med varsel på minst åtte dager og høyst tyve dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

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

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

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

§ 10

SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

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

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

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

§ 11

MØTELEDELSE OG DELTAKELSE

Årsmøte skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

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

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

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

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

§ 12

STEMMEGIVNING I ÅRSMØTE

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

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

- endring av vedtektene
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne i fellesskap på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1. at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet og /eller Sambruksareal ved like ut over det som fremgår av disse vedtekter,
2. innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen (hoveddel og tilleggsareal),
3. innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av fellesutgifter enn den som er bestemt i § 3,
4. endring av reseksjoneringsbestemmelsen i § 2,
5. endringer av § 12,
6. Endringer av § 13.
7. Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere

§ 14

HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRET

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

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

§ 15

MINDRETALLSVERN

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

§ 16

BEBOERUTVALG - NÆRINGSUTVALG

Nærværende vedtekter er ikke til hinder for at det opprettes egne organer for hhv. boligseksjoner og/eller næringsseksjoner (f.eks beboerutvalg), for å ivareta de ulike seksjonstyper sine særinteresser. Dog kan slike organer ikke fatte vedtak i saker som etter lov eller vedtekter tilligger sameiets organer, med mindre årsmøtet gir foreningen slik kompetanse innenfor bestemte områder.

§ 17

FORRETNINGSFØRER - REVISJON - REGNSKAP

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61, 2.ledd.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

§ 18

MISLIGHOLD

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

§ 19

FRAVIKELSE

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

§ 20

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 eiendommen og etter forutgående godkjenning av styret. Tiltak som påvirker bygningens bærende konstruksjon og tekniske føringer skal ikke forekomme.

Eierne av næringsseksjonene har anledning til å skilte virksomheten i normalt omfang og slik det måtte tillates av bygningsmyndighetene for å profilere bygget. Skilting skal kun skje på fasade utenfor seksjonen i lik stil som øvrig skilting. Skilting på andre næringsseksjoners fasade, og/eller på fellesareals fasade, krever samtykke fra seksjonseier/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 sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

Eier av Næringsseksjonene har anledning til å skilte virksomheten i normalt omfang og slik det måtte tillates av bygningsmyndighetene for å profilere bygget. Skilting skal kun skje på fasade utenfor seksjonen i lik stil som øvrig skilting. Skilting på andre næringsseksjoners fasade krever samtykke fra seksjonseier.

§ 21

FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller hvis vedtektene strider mot ufravigelige bestemmelser i eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.06.2017, eventuelt senere lovgivning som måtte erstatte denne lov.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

MAD Moderne Arkitektur og Design AS
Østre Elvebakke 7
0182 OSLO

Dato: 13.12.2012

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200903224-66 Saksbeh: Alex Arnfinsen
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass: DRONNING EUFEMIAS GATE Eiendom: 234/80/0/0
18 - 26

Tiltakshaver: Barcode 114 AS c/o Oslo S. Adresse: Postboks 1325 Vika, 0112 OSLO
Utvikling

Søker: MAD Moderne Arkitektur og Design AS Adresse: Østre Elvebakke 7, 0182 OSLO

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

BRUKSTILLATELSE - DRONNING EUFEMIAS GATE 18 - 26

Tillatelse til å ta tiltaket i bruk, jfr. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om brukstillatelse av 23.11.2012. På dette grunnlag gis brukstillatelsen.

Brukstillatelsen gjelder for:

- Deler av næringsareal plan 01 og 02 som vist på vedlagte tegning A10N

Følgende ny tegning er lagt til grunn for brukstillatelsen, sak 200903224-64 fil 6

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan 1 og 2	A10N		64/6

Gjenstående arbeider:

- Komplettering av lås og beslag.
- Dette skal være utført innen 07.12.2012.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 1315.01.01357
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 5 - Fjordbyen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 13.12.2012 av:

Alex Arnfinsen - Saksbehandler
Kjell Kristian Jacobsen - Enhetsleder

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

Kopi til:
Barcode 114 AS c/o Oslo S. Utvikling, Postboks 1325 Vika, 0112 OSLO



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

MAD Moderne Arkitektur og Design AS
Østre Elvebakke 7
0182 OSLO

Dato: 17.01.2013

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200903224-68 Saksbeh: Alex Arnfinsen
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass: DRONNING EUFEMIAS GATE Eiendom: 234/80/0/0
18 - 26

Tiltakshaver: Barcode 114 AS c/o Oslo S. Adresse: Postboks 1325 Vika, 0112 OSLO
Utvikling

Søker: MAD Moderne Arkitektur og Design AS Adresse: Østre Elvebakke 7, 0182 OSLO

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
DRONNING EUFEMIAS GATE 18 – 26

Tillatelse til å ta tiltaket i bruk, jfr. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til deres søknad om midlertidig brukstillatelse av 04.01.2013.

Midlertidig brukstillatelsen gjelder for:

- Boligetasjer plan 3-16 inkludert takterrasse
- Fellesarealer tilhørende boligdelen i plan 1 og 2

Gjenstående arbeider:

Det er ikke anført noen gjenstående arbeider.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 1315.01.01357
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 5 - Fjordbyen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 17.01.2013 av:

*Alex Arnfinsen - Saksbehandler
Kjell Kristian Jacobsen - Enhetsleder*

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

Kopi til:
Barcode 114 AS c/o Oslo S. Utvikling, Postboks 1325 Vika, 0112 OSLO



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SJ Arkitekter AS
Bryggegata 9
0250 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.: 200903224-102 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbeh.: Simon Magnus Simonsen	Dato: 10.08.2017 Arkivkode: 531
Byggeplass:	DRONNING EUFEMIAS GATE 18 - 26	Eiendom:	234/117/0/0
Tiltakshaver:	BARCODE 114 AS	Adresse:	c/o Oslo S Utvikling, Postboks 1325, Vika, 0112 OSLO
Søker:	SJ Arkitekter AS	Adresse:	Bryggegata 9, 0250 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest – Barcode felt B11, tomtestripe B11D - Dronning Eufemias gate 18 – 26 i Bjørvika

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for felt B11D, mottatt 21.06.2017.

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.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapporten for avfallshåndteringen er ferdigbehandlet og krever ingen videre oppfølging fra dere.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

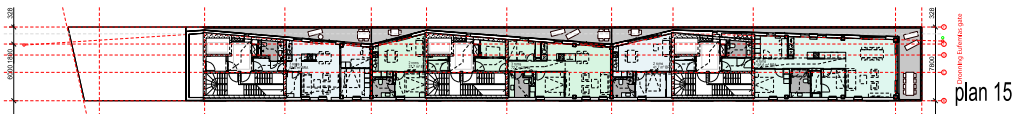


Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeutvikling Fjordbyen

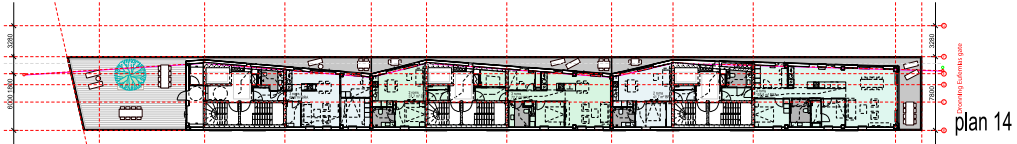
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 10.08.2017 av:

Simon Magnus Simonsen - saksbehandler
Målfrid Nyrnes - enhetsleder

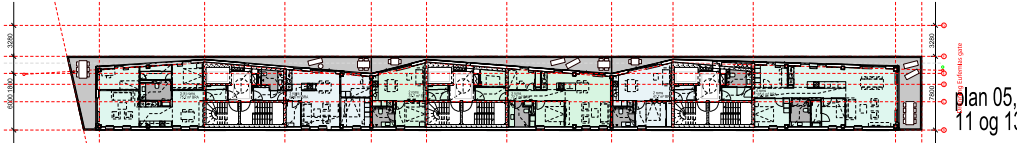
Kopi til:
BARCODE 114 AS, c/o Oslo S Utvikling, Postboks 1325, Vika, 0112 OSLO
SJ ARKITEKTER AS, Bryggegata 7, 0250 OSLO, kristin@sj-arkitekter.no



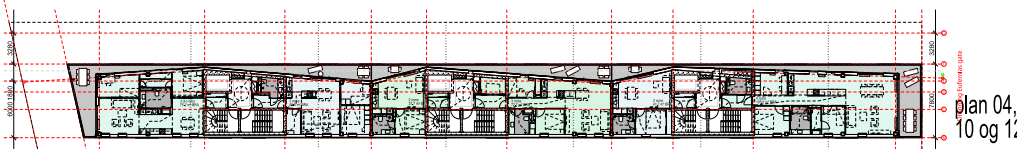
plan 15



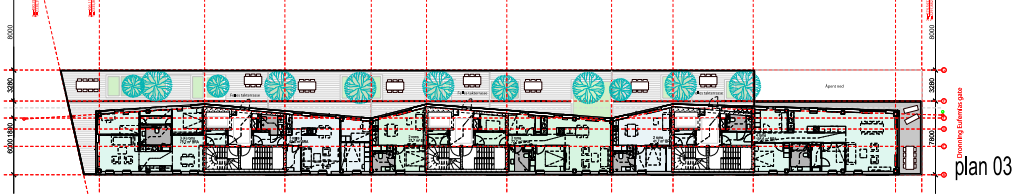
plan 14



plan 05,07,09,
11 og 13



plan 04,06,08,
10 og 12



plan 03

Disse planer er udelukkende til orienteringsformål. De er ikke bindende.

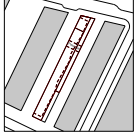
Plan	15	14	05,07,09,11,13	04,06,08,10,12	03
Størrelse	100	100	100	100	100
Antal	1	1	1	1	1

Oversigt boliger plan 03-15

B11-d Boligbygget

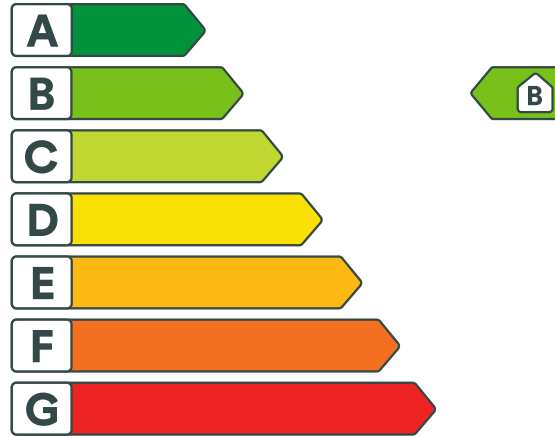
A10 B

VEDAL





Adresse Dronning Eufemias gate 24, 0191 OSLO	
Dato for energimerking 07.01.2026	Merkenummer Energiattest-2026-243776
Byggeår 2013	Bygningsnummer 300189363
Gårdsnummer 234	Bruksnummer 117
Seksjonsnummer 71	Bruksenhetsnummer H0902



Bygningsinformasjon

Bygningskategori Boligblokker	Bygningstype Leilighet
Areal 76 m²	Bruttoareal 76 m²
Ventilasjonstype Mekanisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima *	81 kWh/m² per år
Energikarakter	B
Beregnet levert energi i lokalt klima	81 kWh/m² per år

* **Beregnet vektet levert energi i normalt klima** er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet 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 24, 0191 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: 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 3: 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 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Brukertiltak

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: 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 8: 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 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: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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. Kjøøl - 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 varmelementer 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 på varmeanlegg

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 18: 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.



Melding til tinglysning


 996918122
 ting nr./saksnummer

 Plan- og
 bygningsetaten

TEKNISK FAGAVDELING

Per Nilsen
Per Nilsen

 Løpenummer for forretning: 601411822
 Vedlegg: Ja

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

Rekvirert av tinglysning

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

Rekvirent(er) av forretning

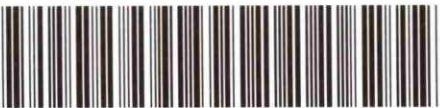
 Fødselsdato/Orgnr: 993152994 Navn: BARCODE HJEMMEL 11 AS
 Bruksenhet: Postboks 11 Sentrum, 0051 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr: 0301 Gnr: 234 Bnr: 117

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
0301	234	117	0	1	2624 / 8500	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	234	117	0	2	93 / 8500	Næringseksjon	Nei	Ja
0301	234	117	0	3	399 / 8500	Næringseksjon	Ja	Nei
0301	234	117	0	4	96 / 8500	Næringseksjon	Nei	Ja
0301	234	117	0	5	329 / 8500	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	234	117	0	6	106 / 8500	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	117	0	7	42 / 8500	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	117	0	8	106 / 8500	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	117	0	9	42 / 8500	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	117	0	10	106 / 8500	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	117	0	11	42 / 8500	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	117	0	12	106 / 8500	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	117	0	13	42 / 8500	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	117	0	14	106 / 8500	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	117	0	15	42 / 8500	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	117	0	16	106 / 8500	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	117	0	17	42 / 8500	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	117	0	18	106 / 8500	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	117	0	19	42 / 8500	Boligseksjon	Nei	Nei

 Doknr: 98900 Tinglyst: 04.02.2013
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sammebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
0301	234	117	0	20	106 / 8500	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	117	0	21	42 / 8500	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	117	0	22	106 / 8500	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	117	0	23	42 / 8500	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	117	0	24	106 / 8500	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	117	0	25	42 / 8500	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	117	0	26	106 / 8500	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	117	0	27	42 / 8500	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	117	0	28	106 / 8500	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	117	0	29	42 / 8500	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	117	0	30	106 / 8500	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	117	0	31	42 / 8500	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	117	0	32	72 / 8500	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	117	0	33	38 / 8500	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	117	0	34	72 / 8500	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	117	0	35	38 / 8500	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	117	0	36	72 / 8500	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	117	0	37	38 / 8500	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	117	0	38	72 / 8500	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	117	0	39	38 / 8500	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	117	0	40	72 / 8500	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	117	0	41	38 / 8500	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	117	0	42	72 / 8500	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	117	0	43	38 / 8500	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	117	0	44	72 / 8500	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	117	0	45	38 / 8500	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	117	0	46	72 / 8500	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	117	0	47	38 / 8500	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	117	0	48	72 / 8500	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	117	0	49	38 / 8500	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	117	0	50	72 / 8500	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	117	0	51	38 / 8500	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	117	0	52	72 / 8500	Boligseksjon	Nei	Nei

05.02.2013 09:26

Side 2 av 3



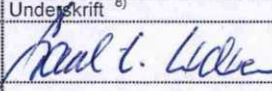
Melding til tinglysing



Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
0301	234	117	0	53	38 / 8500	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	117	0	54	72 / 8500	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	117	0	55	38 / 8500	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	117	0	56	72 / 8500	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	117	0	57	38 / 8500	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	117	0	58	60 / 8500	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	117	0	59	75 / 8500	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	117	0	60	60 / 8500	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	117	0	61	75 / 8500	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	117	0	62	60 / 8500	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	117	0	63	75 / 8500	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	117	0	64	60 / 8500	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	117	0	65	75 / 8500	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	117	0	66	60 / 8500	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	117	0	67	75 / 8500	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	117	0	68	60 / 8500	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	117	0	69	75 / 8500	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	117	0	70	60 / 8500	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	117	0	71	75 / 8500	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	117	0	72	60 / 8500	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	117	0	73	75 / 8500	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	117	0	74	60 / 8500	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	117	0	75	75 / 8500	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	117	0	76	60 / 8500	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	117	0	77	75 / 8500	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	117	0	78	60 / 8500	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	117	0	79	75 / 8500	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	117	0	80	60 / 8500	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	117	0	81	60 / 8500	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i bygningen.
c)	<input checked="" type="checkbox"/> inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	<input checked="" type="checkbox"/> bruksenheterenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	<input checked="" type="checkbox"/> ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	<input checked="" type="checkbox"/> areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	<input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	<input checked="" type="checkbox"/> hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom, eller boligseksjonen er en fritidsbolig, eller alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	<input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)
UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.	

6. Tegninger m.v.
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter			
Sted og dato	Underskrift ^{b)}	Navn gientas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner ^{b)}
OSLO 27.06.12		ARVID T. LIDVE	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering ¹⁰⁾			
Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)			
eller			
Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)			
Sted og dato	Underskrift ¹¹⁾	Navn gientas med blokkbokst.	
9. Kommunens tillatelse til seksjonering			
Befaring er foretatt			
Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ¹²⁾			
<input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor			
Tillatelsen følger vedlagt			
Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:			
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
234	117		1-81
			i Oslo kommune
Dato	Underskrift	Stempel	
p.2.13			
Noter:			
<ol style="list-style-type: none"> 1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering. 3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner. 6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13) 9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres. 10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30. 11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l. 12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart. 			

**Vedlegg 1 til seksjoneringsbegjæring vedrørende
eiendommen gnr 234 bnr 117 i Oslo kommune, datert 27.
juni 2012**

S. nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	N	2624	
2	N	93	G
3	N	399	B
4	N	96	G
5	N	329	G
6	B	106	
7	B	42	
8	B	106	
9	B	42	
10	B	106	
11	B	42	
12	B	106	
13	B	42	
14	B	106	
15	B	42	
16	B	106	
17	B	42	
18	B	106	
19	B	42	
20	B	106	
21	B	42	
22	B	106	
23	B	42	
24	B	106	
25	B	42	
26	B	106	
27	B	42	
28	B	106	
29	B	42	
30	B	106	
31	B	42	
32	B	72	
33	B	38	
34	B	72	
35	B	38	
36	B	72	
37	B	38	
38	B	72	
39	B	38	
40	B	72	
41	B	38	
42	B	72	
43	B	38	
44	B	72	
45	B	38	
46	B	72	
47	B	38	
48	B	72	
49	B	38	
50	B	72	
51	B	38	
52	B	72	

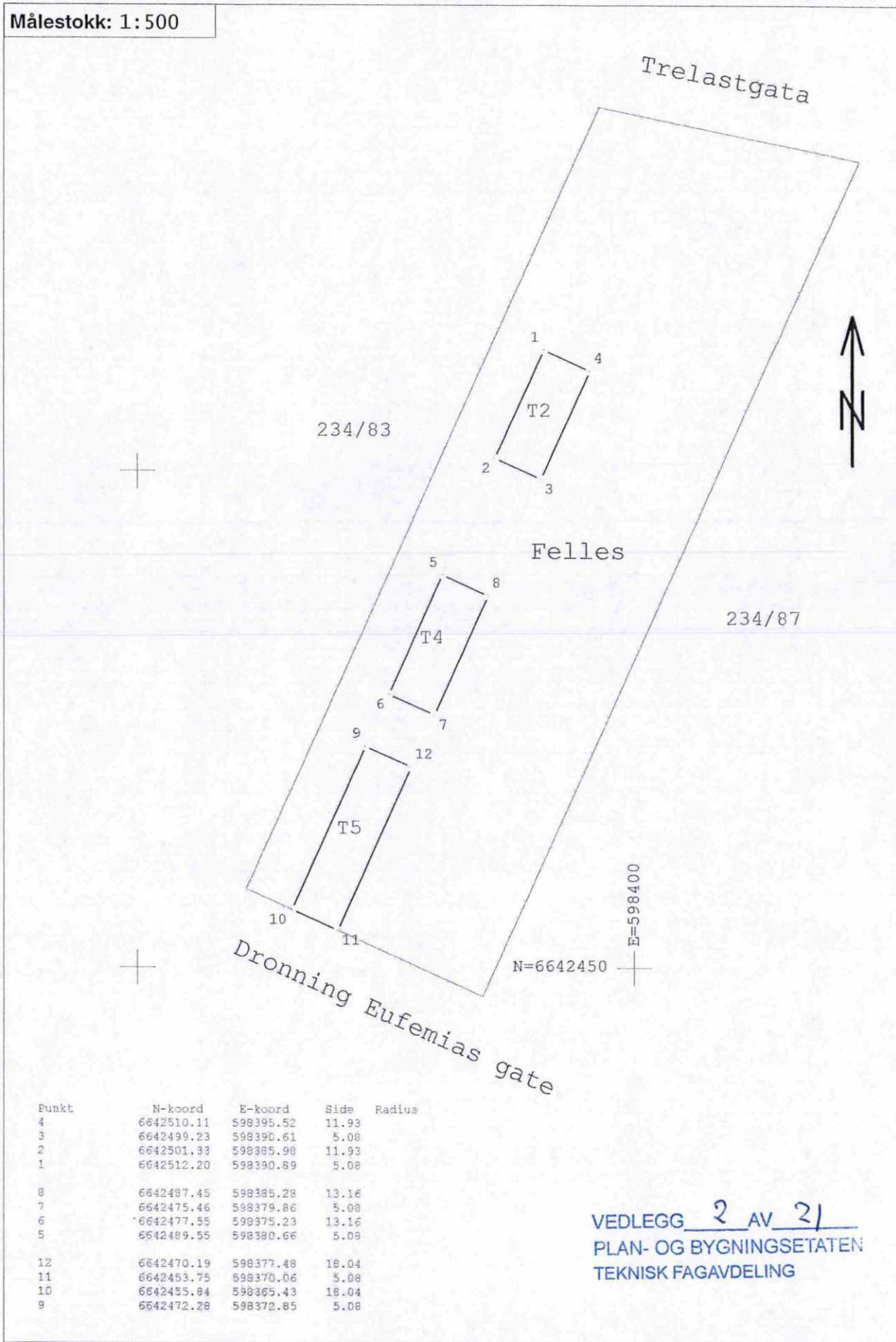
53	B	38	
54	B	72	
55	B	38	
56	B	72	
57	B	38	
58	B	60	
59	B	75	
60	B	60	
61	B	75	
62	B	60	
63	B	75	
64	B	60	
65	B	75	
66	B	60	
67	B	75	
68	B	60	
69	B	75	
70	B	60	
71	B	75	
72	B	60	
73	B	75	
74	B	60	
75	B	75	
76	B	60	
77	B	75	
78	B	60	
79	B	75	
80	B	60	
81	B	60	
Sum:		8500	

SEKSJONERING

Kartvedlegg til seksjonering av uteareal

Gnr.: 234 Bnr.: 117
 Adr.: Dronning Eufemias gate 18
 Saksnr.: 201208740-8 03.12.2012

Målestokk: 1:500



VEDLEGG 2 AV 21
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 TEKNISK FAGAVDELING

20.06.2012

Vedlegg 18 av 20

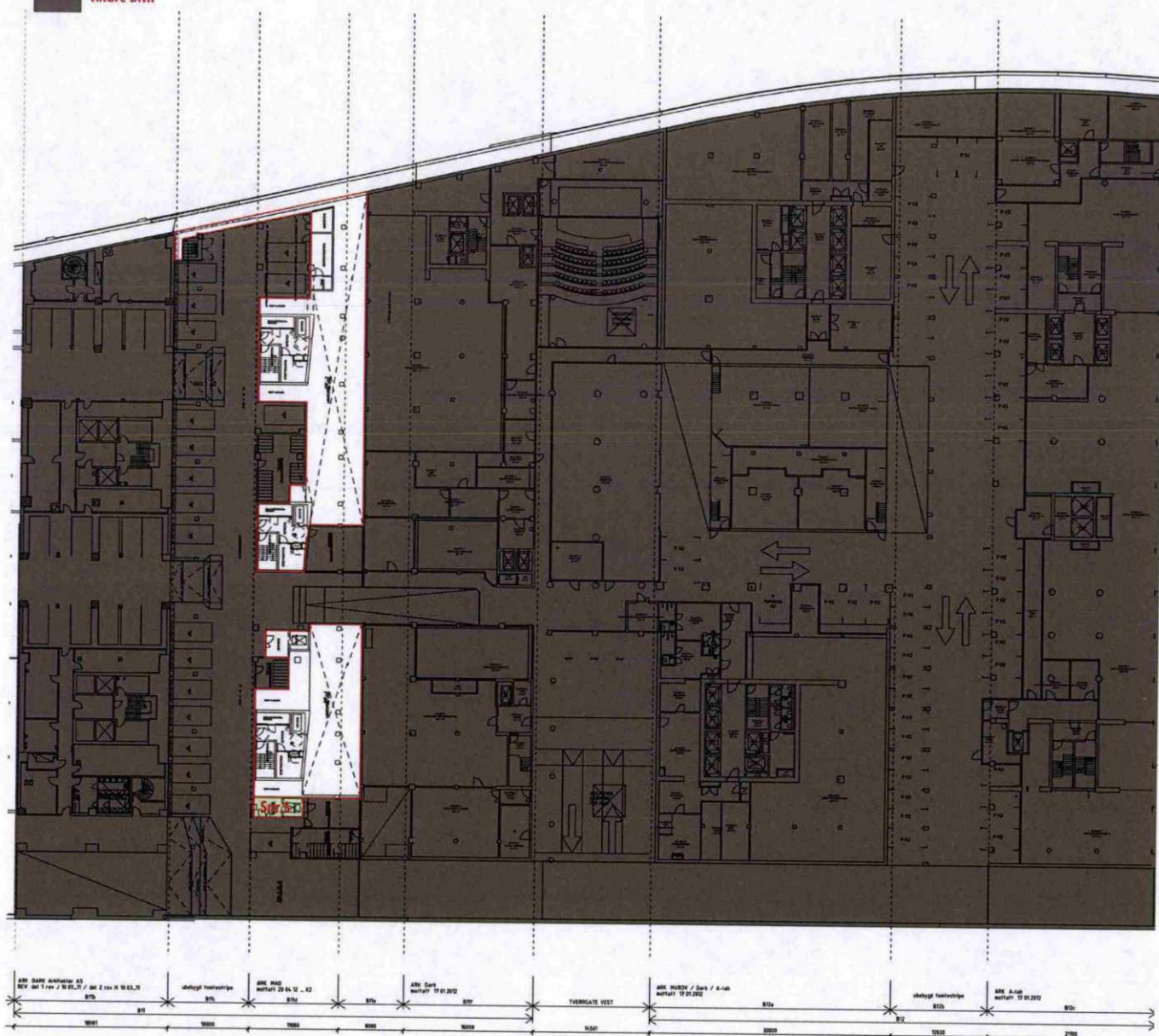
GNR 234 _ BNR 117

Oslo Kommune

Dronning Eufemias Gate 18-26

K2

- Seksjoneringsgrense
- Næringsseksjon 1
- Fellesareal
- Næringsseksjon 2 - 5
- Boligseksjon 6 - 82
- Andre BNR



VEDLEGG 4 AV 21
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

20.06.2012

~~Vedlegg 19 av 20~~

— Seksjoneringsgrense

■ Næringsseksjon 1

□ Fellesareal

■ Næringsseksjon 2 - 5

■ Boligseksjon 6 - 82

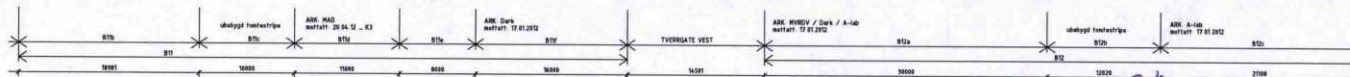
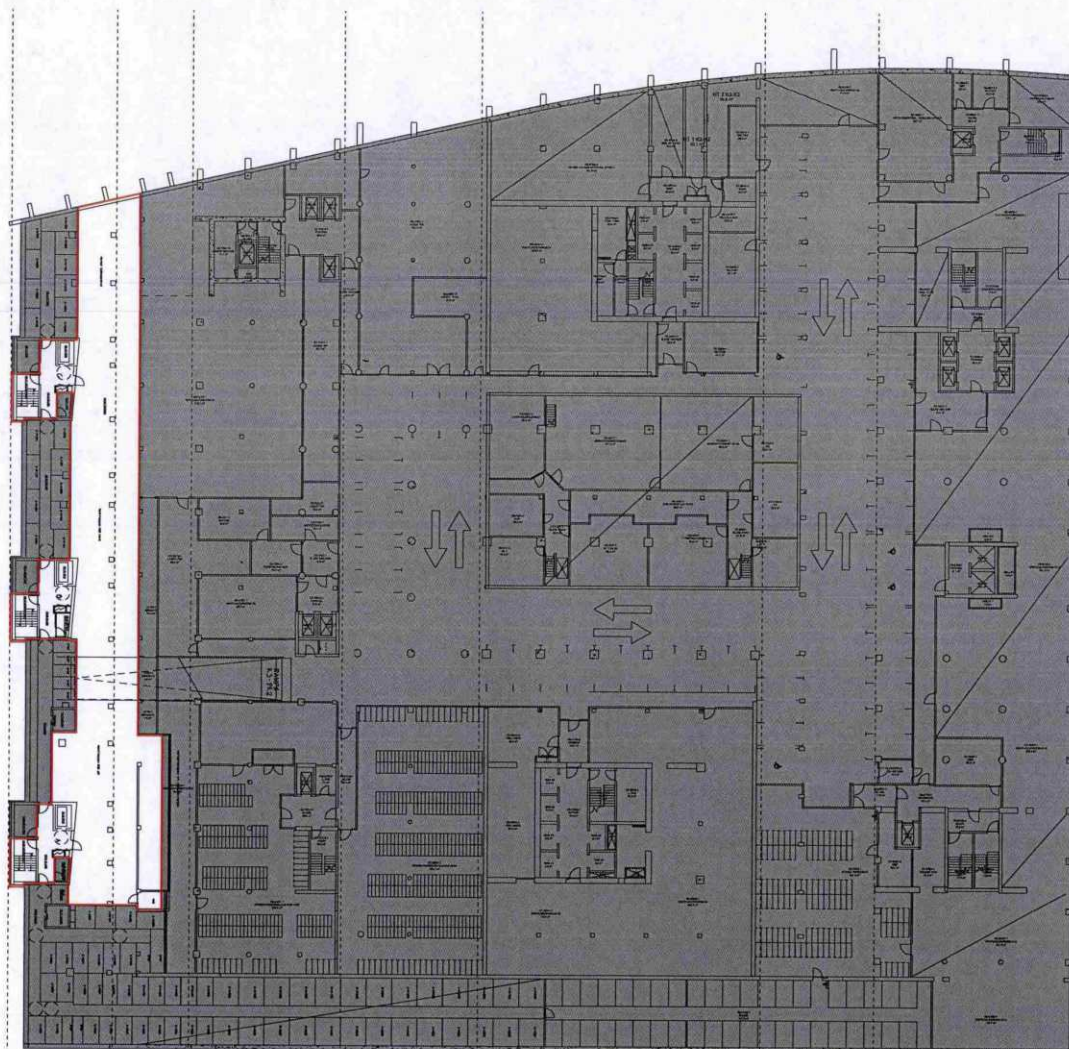
■ Andre BNR

GNR 234 _ BNR 117

Oslo Kommune

Dronning Eufemias Gate 18-26

K3



VEDLEGG 5 AV 21
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

20.06.2012

~~Vedlegg 1 av 20~~

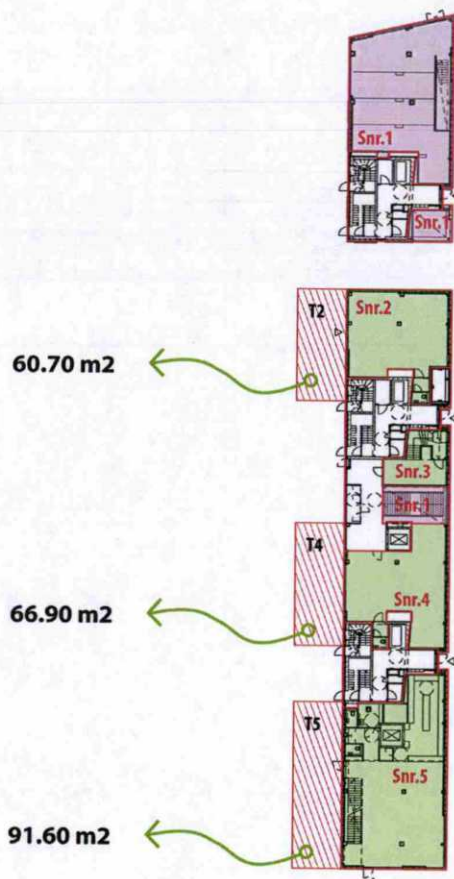
-  Seksjoneringsgrense
-  Næringsseksjon 1
-  Fellesareal
-  Næringsseksjon 2 - 5
-  Boligseksjon 6 - 81
-  Andre BNR
-  Tilleggsdeler

GNR 234 _ BNR 117

Oslo Kommune

Dronning Eufemias Gate 18-26

Plan 01



VEDLEGG 6 AV 21
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

20.06.2012

~~Vedlegg 2 av 20~~

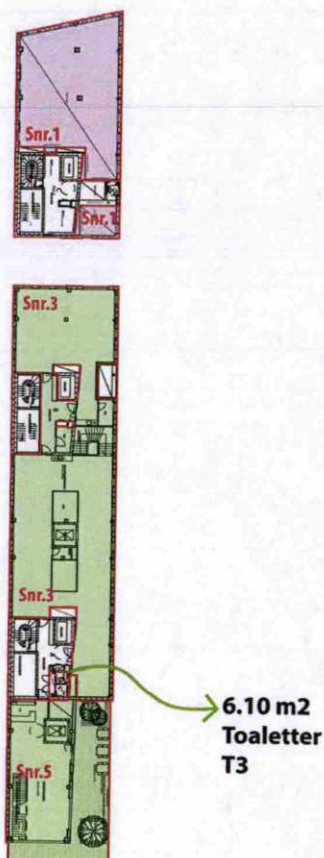
-  Seksjoneringsgrense
-  Næringsseksjon 1
-  Fellesareal
-  Næringsseksjon 2 - 5
-  Boligseksjon 6 - 81
-  Andre BNR
-  Tilleggsdeler

GNR 234 _ BNR 117

Oslo Kommune

Dronning Eufemias Gate 18-26

Plan 02



VEDLEGG 7 AV 21
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

20.06.2012

~~Vedlegg 3 av 20~~

— Seksjoneringsgrense

■ Næringsseksjon 1

□ Fellesareal

■ Næringsseksjon 2 - 5

■ Boligseksjon 6 - 81

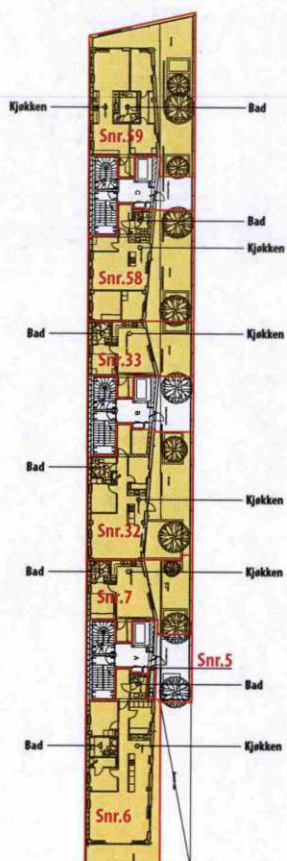
■ Andre BNR

GNR 234 _ BNR 117

Oslo Kommune

Dronning Eufemias Gate 18-26

Plan 03



VEDLEGG 8 AV 21
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

20.06.2012

~~Vedlegg 4 av 20~~

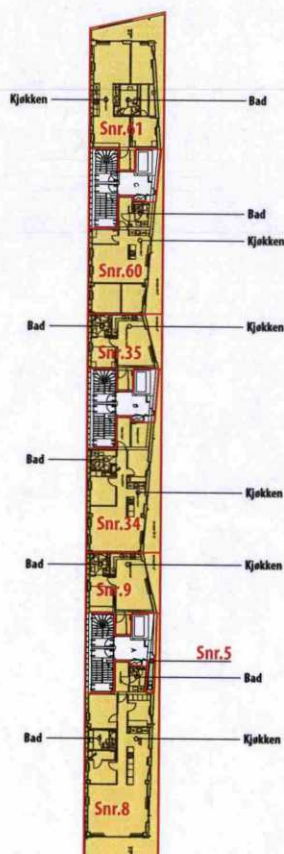
- Seksjoneringsgrense
- Næringsseksjon 1
- Fellesareal
- Næringsseksjon 2 - 5
- Boligseksjon 6 - 81
- Andre BNR

GNR 234 _ BNR 117

Oslo Kommune

Dronning Eufemias Gate 18-26

Plan 04



VEDLEGG 9 AV 21
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

20.06.2012

~~Vedlegg 5 av 20~~

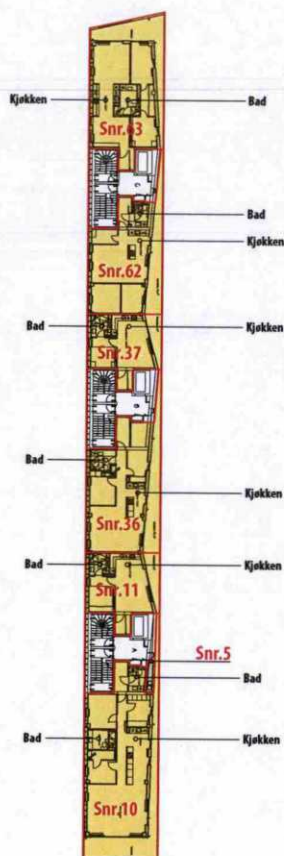
- Seksjoneringsgrense
- Næringsseksjon 1
- Fellesareal
- Næringsseksjon 2 - 5
- Boligseksjon 6 - 81
- Andre BNR

GNR 234 _ BNR 117

Oslo Kommune

Dronning Eufemias Gate 18-26

Plan 05



VEDLEGG 10 AV 21
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

20.06.2012

~~Vedlegg 6 av 20~~

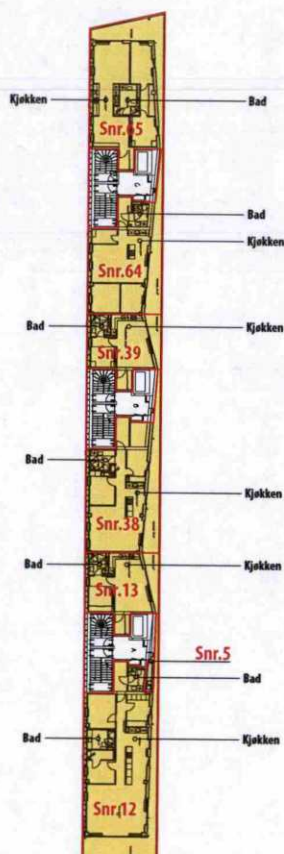
- Seksjoneringsgrense
-  Næringsseksjon 1
-  Fellesareal
-  Næringsseksjon 2 - 5
-  Boligseksjon 6 - 81
-  Andre BNR

GNR 234 _ BNR 117

Oslo Kommune

Dronning Eufemias Gate 18-26

Plan 06



VEDLEGG 11 AV 21
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

20.06.2012

~~Vedlegg 7 av 20~~

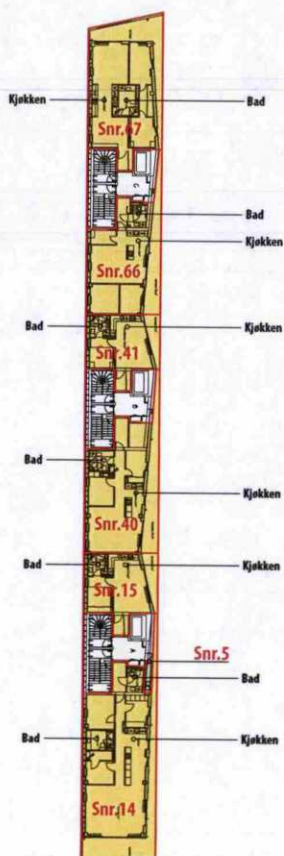
-  Seksjoneringsgrense
-  Næringsseksjon 1
-  Fellesareal
-  Næringsseksjon 2 - 5
-  Boligseksjon 6 - 81
-  Andre BNR

GNR 234 _ BNR 117

Oslo Kommune

Dronning Eufemias Gate 18-26

Plan 07



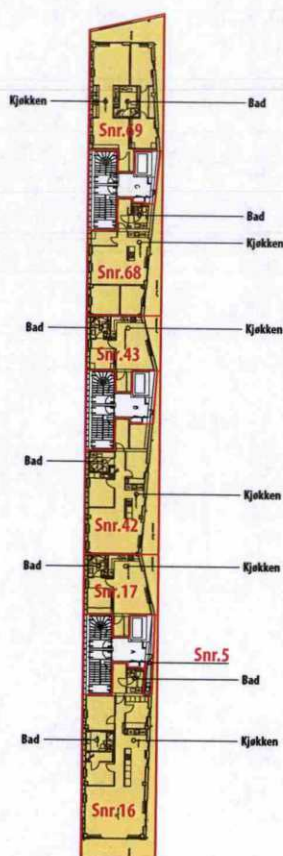
VEDLEGG 12 AV 21
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

20.06.2012

~~Vedlegg 8 av 20~~

-  Seksjoneringsgrense
-  Næringsseksjon 1
-  Fellesareal
-  Næringsseksjon 2 - 5
-  Boligseksjon 6 - 81
-  Andre BNR

GNR 234 _ BNR 117
Oslo Kommune
Dronning Eufemias Gate 18-26
Plan 08



VEDLEGG 13 AV 21
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

20.06.2012

~~Vedlegg 9 av 20~~

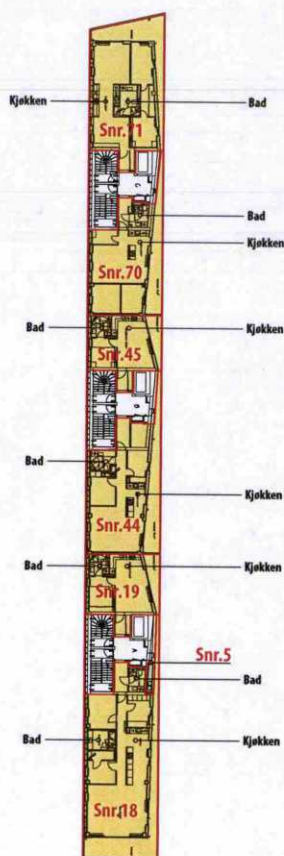
- Seksjoneringsgrense
- Næringsseksjon 1
- Fellesareal
- Næringsseksjon 2 - 5
- Boligseksjon 6 - 81
- Andre BNR

GNR 234 _ BNR 117

Oslo Kommune

Dronning Eufemias Gate 18-26

Plan 09



VEDLEGG 14 AV 21
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

20.06.2012

~~Vedlegg 10 av 20~~

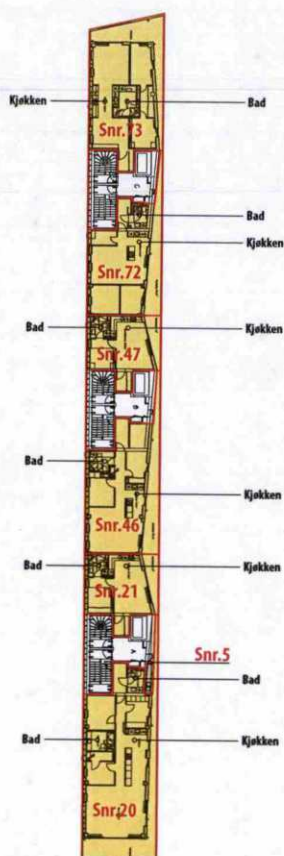
-  Seksjoneringsgrense
-  Næringsseksjon 1
-  Fellesareal
-  Næringsseksjon 2 - 5
-  Boligseksjon 6 - 81
-  Andre BNR

GNR 234 _ BNR 117

Oslo Kommune

Dronning Eufemias Gate 18-26


Plan 10



VEDLEGG 15 AV 21
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

20.06.2012

~~Vedlegg 11 av 20~~

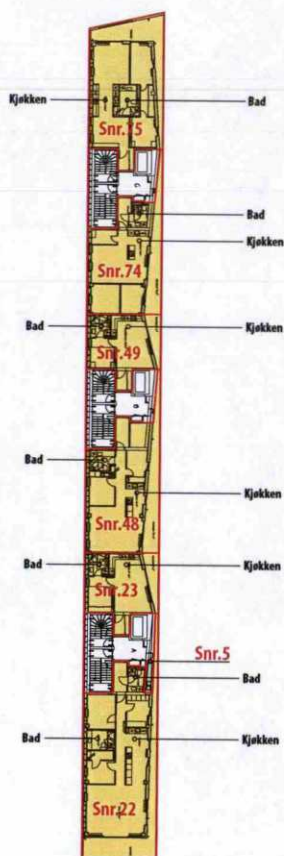
-  Seksjoneringsgrense
-  Næringsseksjon 1
-  Fellesareal
-  Næringsseksjon 2 - 5
-  Boligseksjon 6 - 81
-  Andre BNR

GNR 234 _ BNR 117

Oslo Kommune

Dronning Eufemias Gate 18-26

Plan 11



VEDLEGG 16 AV 21
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

20.06.2012

~~Vedlegg 12 av 20~~

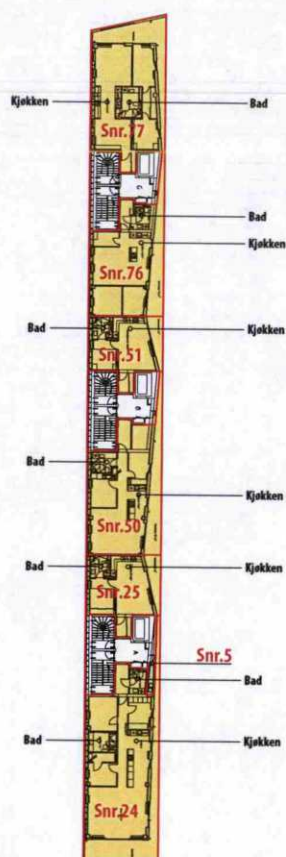
-  Seksjoneringsgrense
-  Næringsseksjon 1
-  Fellesareal
-  Næringsseksjon 2 - 5
-  Boligseksjon 6 - 81
-  Andre BNR

GNR 234 _ BNR 117

Oslo Kommune

Dronning Eufemias Gate 18-26

Plan 12



VEDLEGG 17 AV 21
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

20.06.2012

~~Vedlegg 13 av 20~~

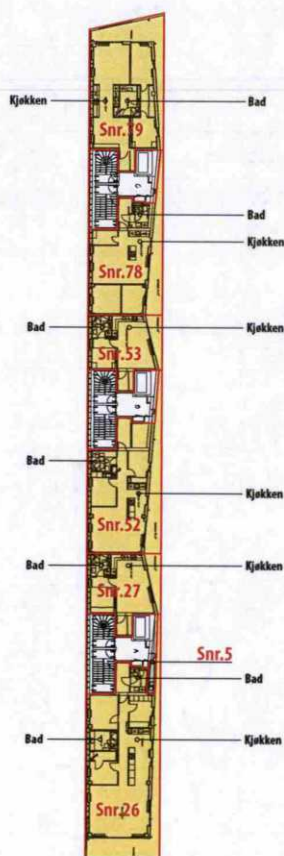
-  Seksjoneringsgrense
-  Næringsseksjon 1
-  Fellesareal
-  Næringsseksjon 2 - 5
-  Boligseksjon 6 - 81
-  Andre BNR

GNR 234 _ BNR 117

Oslo Kommune

Dronning Eufemias Gate 18-26

Plan 13



VEDLEGG 18 AV 21
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

20.06.2012

~~Vedlegg 14 av 20~~

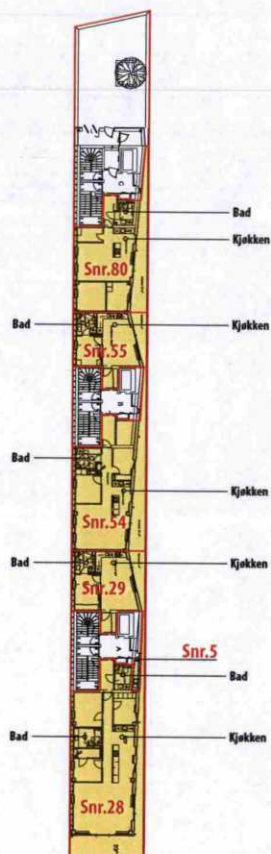
- Seksjoneringsgrense
- Næringsseksjon 1
- Fellesareal
- Næringsseksjon 2 - 5
- Boligseksjon 6 - 81
- Andre BNR

GNR 234 _ BNR 117

Oslo Kommune

Dronning Eufemias Gate 18-26

Plan 14



VEDLEGG 19 AV 21
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

20.06.2012

~~Vedlegg 15 av 20~~

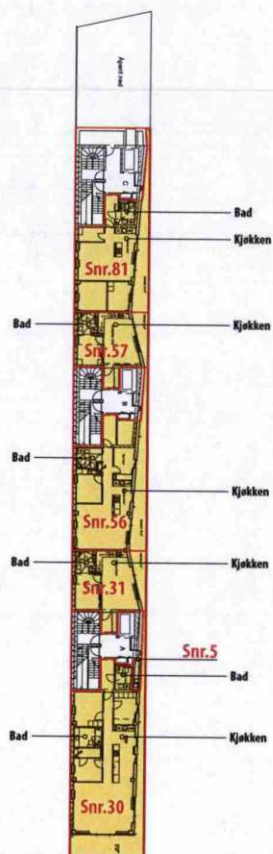
-  Seksjoneringsgrense
-  Næringsseksjon 1
-  Fellesareal
-  Næringsseksjon 2 - 5
-  Boligseksjon 6 - 81
-  Andre BNR

GNR 234 _ BNR 117

Oslo Kommune

Dronning Eufemias Gate 18-26

Plan 15



VEDLEGG 20 AV 21
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

20.06.2012

~~Vedlegg 16 av 20~~

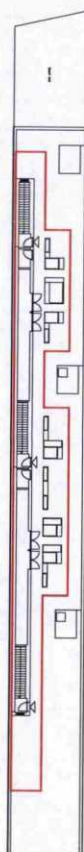
- Seksjoneringsgrense
-  Næringsseksjon 1
-  Fellesareal
-  Næringsseksjon 2 - 5
-  Boligseksjon 6 - 81
-  Andre BNR

GNR 234 _ BNR 117

Oslo Kommune

Dronning Eufemias Gate 18-26

Plan 16



VEDLEGG 21 AV 21
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Christel Annette Larsen
DRONNING EUFEMIAS GATE 24

Dato: 08.12.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86523612
8892329

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.234 BNR. 117

Vi viser til bestilling av 20251208 for DRONNING EUFEMIAS GATE 24.

GNR. 234 BNR. 117

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 04.02.2013.

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

2340.1 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 4 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



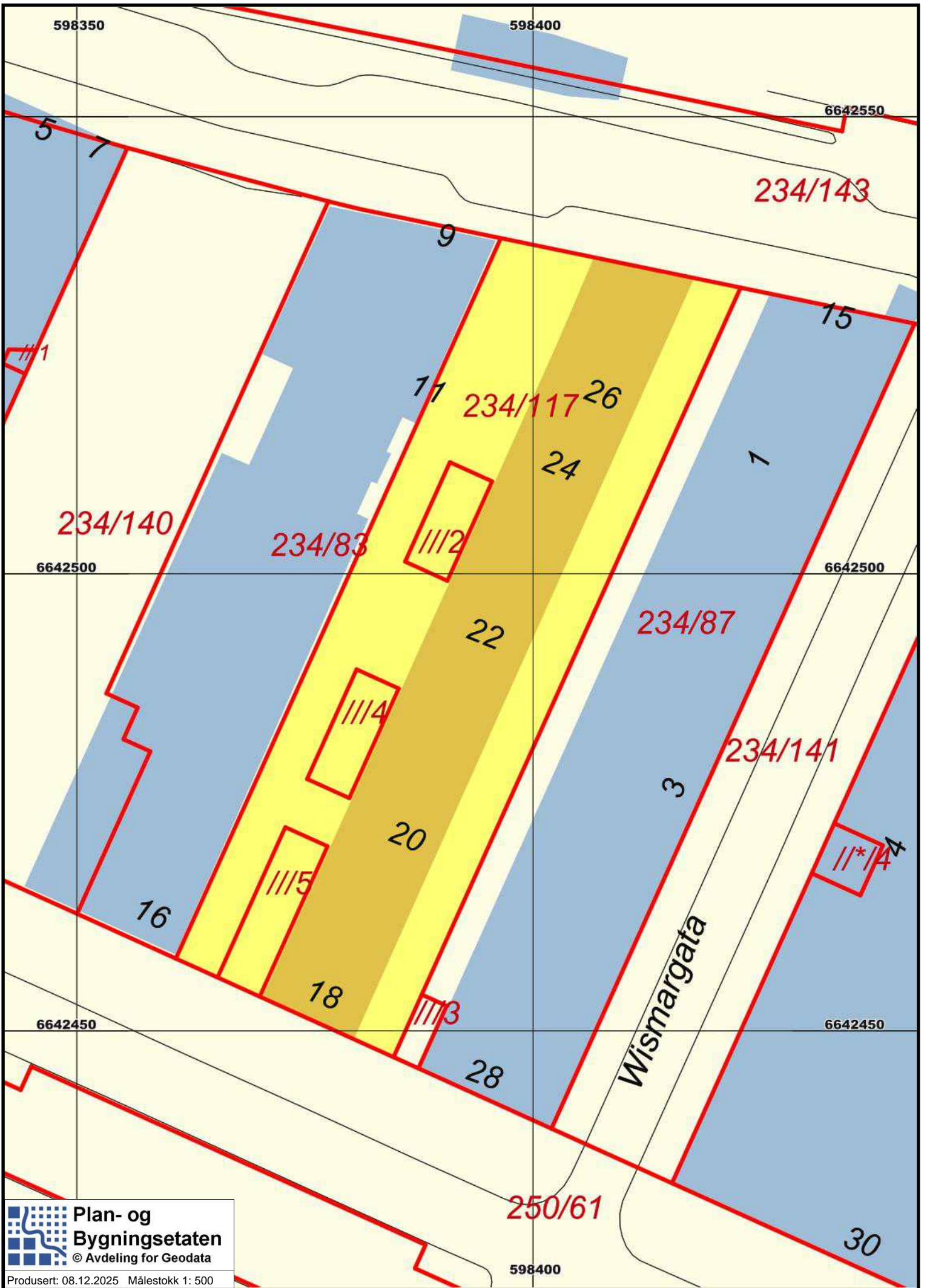
Plan- og bygningsetaten

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



598300

598400

598500

6642600

6642600

6642500

6642500

6642400

6642400



598300

598400

598500

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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 08.12.2025

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 150669/ 86523612

Deres ref.:

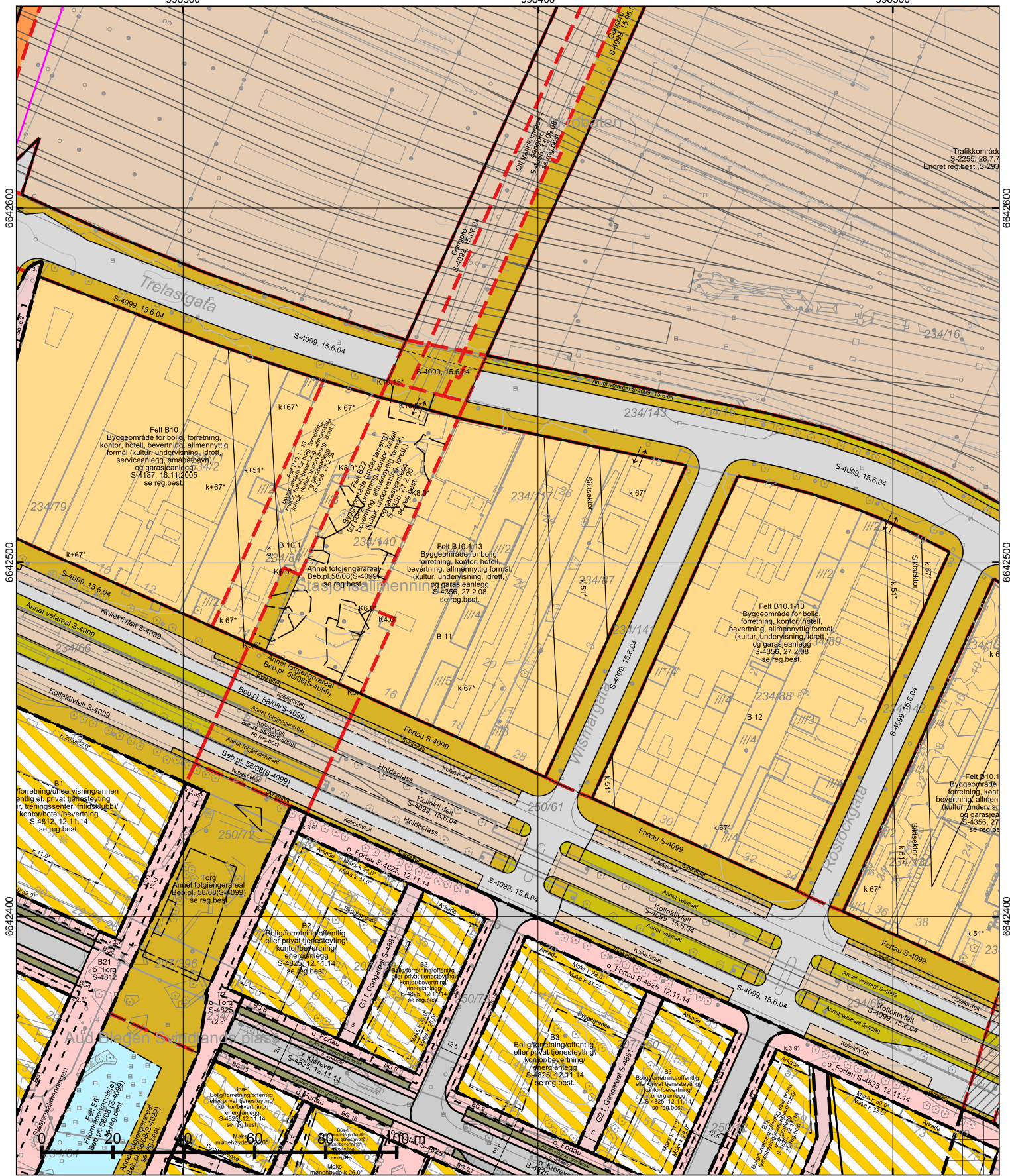
Adresse: Dronning Eufemias gate 24

Kommentar:

Gnr/Bnr: 234/117


Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden 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 høyderreferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 08.12.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høyderreferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 3 – Gjeldende kommunediplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 150669/ 86523612</p>	<p>Deres ref.:</p>	
	<p>Adresse: Dronning Eufemias gate 24</p>	<p>Kommentar:</p>	
<p>Gnr/Bnr: 234/117</p>			

598300

598400

598500

6642600

6642600

6642500

6642500

6642400

6642400



598300

598400

598500

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 08.12.2025

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 150669/ 86523612

Deres ref.:

Adresse: Dronning Eufemias gate 24















Kommentar:

Gnr/Bnr: 234/117

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden 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)

	140 - Bolig/forr./kontor		Inn-/utkjøring
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Avkjørsel
	311 - Annet veiareal		Regulert møneretning
	312 - Fortau		
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi		
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	333 - Område avsatt til jernbaneformål		
	335 - Torg		
	452 - Lek/opphold/sport		
	622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.		

	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	2011 - Kjøreveg
	2012 - Fortau
	2013 - Torg
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate
	2017 - Sykkelveg/-felt
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal
	2082 - Parkeringsplasser

 675 - Spesialområde bevaring annet underformål


 RbBevaringGrense

 RpBestemmelseGrense

 RpBåndleggingSone

 RpBåndleggingGrense


 311 - Annet veiareal

 312 - Fortau


 314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk


 315 - Kollektivfelt - kollektivgate

 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

 324 - Veigrunn under bru

 913 - Formålavgrensning

 930 - Reguleringslinje


 Formålgrense


 Foreløpig plan

 Plangrense (gammel lov)

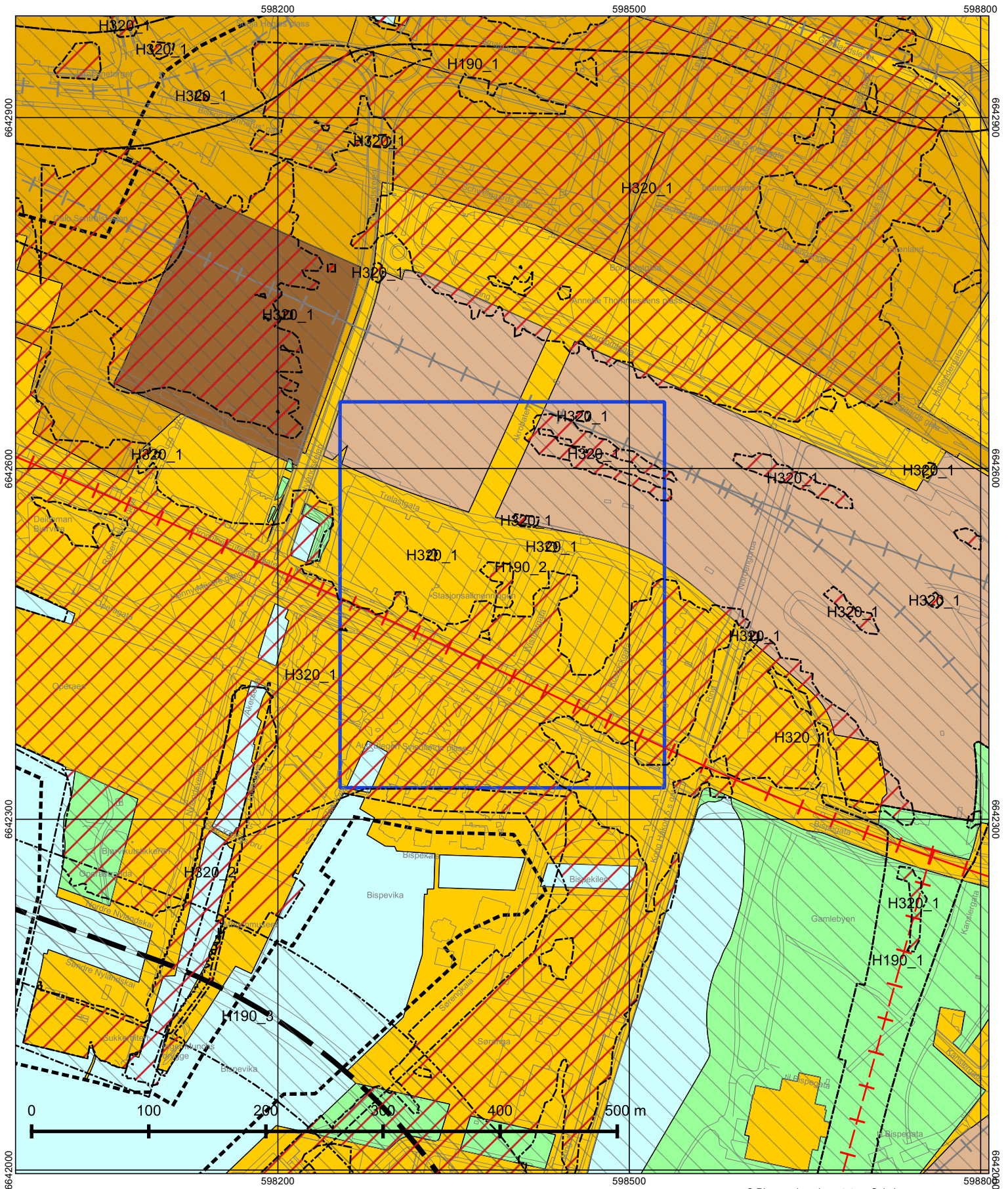
 Plangrense (ny lov)

 RpRegulertHøyde

 Bygningens avgrensning i beb. plan

 Byggegrense

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 08.12.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 150669/86523612

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

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi

Dronning Eufemias gate 24

Nabolaget Bjørvika - vurdert av 117 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere




SKOLER

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 303 elever, 21 klasser	11 min  0.8 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	16 min  1.3 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	17 min  1.3 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	20 min  1.6 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	24 min  2 km
Heltberg gymnas 160 elever, 7 klasser	15 min  1.1 km
Hersleb videregående skole	17 min 


OFFENTLIG TRANSPORT

 Bjørvika Totalt 25 ulike linjer	2 min  0.2 km
 Bjørvika Linje 13, 19	3 min  0.2 km
 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	5 min  0.4 km
 Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	9 min  0.7 km
 Oslo Gardermoen	36 min 

BARNEHAGER

Strekkoden barnehage (1-5 år) 53 barn	2 min  0.2 km
Papaya Kanvas-barnehage (1-5 år) 36 barn	7 min  0.6 km
Gamlebyen Urtehagen barnehager (0-...9 min) 70 barn	9 min  0.7 km

DAGLIGVARE

Innom Bjørvika	2 min 
Kiwi Barcode	3 min 



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Barcode	1 min	🚶
Ditt Apotek Opera	3 min	🚶
Vinmonopolet Bjørvika	3 min	🚶

SPORT

Jensens Have ballbinge	9 min	🚶
Gamlebyen skole	10 min	🚶
SATS Bjørvika	0 min	🚗
Barry's Barcode	2 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Dronning Eufemias gate 24

Nabolaget Bjørvika - vurdert av 117 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 303 elever, 21 klasser	11 min	0.8 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	16 min	1.3 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	17 min	1.3 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	20 min	1.6 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	24 min	2 km
Heltberg gymnas 160 elever, 7 klasser	15 min	1.1 km
Hersleb videregående skole	17 min	

OFFENTLIG TRANSPORT

Bjørvika Totalt 25 ulike linjer	2 min	0.2 km
Bjørvika Linje 13, 19	3 min	0.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	5 min	0.4 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	9 min	0.7 km
Oslo Gardermoen	36 min	

BARNEHAGER

Strekkode barnehage (1-5 år) 53 barn	2 min	0.2 km
Papaya Kanvas-barnehage (1-5 år) 36 barn	7 min	0.6 km
Gamlebyen Urtehagen barnehager (0-... 70 barn	9 min	0.7 km

DAGLIGVARE

Innom Bjørvika	2 min
Kiwi Barcode	3 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Barcode	1 min
Ditt Apotek Opera	3 min
Vinmonopolet Bjørvika	3 min

SPORT

Jensens Have ballbinge	9 min
Gamlebyen skole	10 min
SATS Bjørvika	0 min
Barry's Barcode	2 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

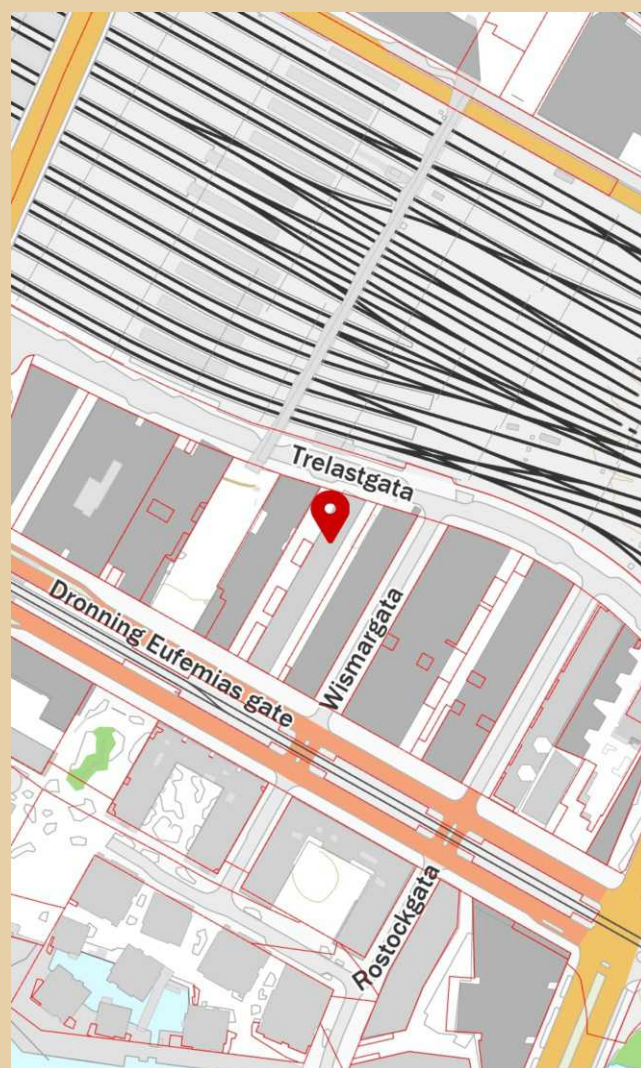
Veldig bra 89/100

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

Dronning Eufemias gate 24

Nabolaget Bjørvika - vurdert av 117 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Gamlebyen skole (1-7 kl.)	11 min	0.8 km
303 elever, 21 klasser		
Vahl skole (1-7 kl.)	16 min	1.3 km
199 elever, 13 klasser		
Tøyen skole (1-7 kl.)	17 min	1.3 km
351 elever, 17 klasser		
Jordal skole (8-10 kl.)	20 min	1.6 km
616 elever, 46 klasser		
Sofienberg skole (8-10 kl.)	24 min	2 km
429 elever, 30 klasser		
Heltberg gymnas	15 min	1.1 km
160 elever, 7 klasser		
Hersleb videregående skole	17 min	

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Hertz Oslo S	4 min
Galleriet Øst P-hus, Oslo	6 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Bjørvika	2 min
Totalt 25 ulike linjer	0.2 km
Bjørvika	3 min
Linje 13, 19	0.2 km
Oslo S	5 min
Totalt 24 ulike linjer	0.4 km
Grønland	9 min
Linje 1, 2, 3, 4, 5	0.7 km
Oslo Gardermoen	36 min

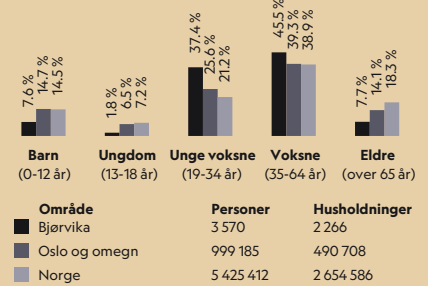
BARNEHAGER

Strekkode barnehage (1-5 år)	2 min
53 barn	0.2 km
Papaya Kanvas-barnehage (1-5 år)	7 min
36 barn	0.6 km
Gamlebyen Urtehagen barnehager (0-5...)	9 min
70 barn	0.7 km

DAGLIGVARE

Innom Bjørvika	2 min
Kiwi Barcode	3 min

ALDERSFORDELING



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Egen bil
- Tog/t-bane

SPORT

⚽ Jensens Have ballbinge	9 min	🚶
⚽ Gamlebyen skole	10 min	🚶
🚲 SATS Bjørvika	0 min	🚲
🚲 Barry's Barcode	2 min	🚶

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

— Sitat fra en lokalkjent

Vedlikehold veier

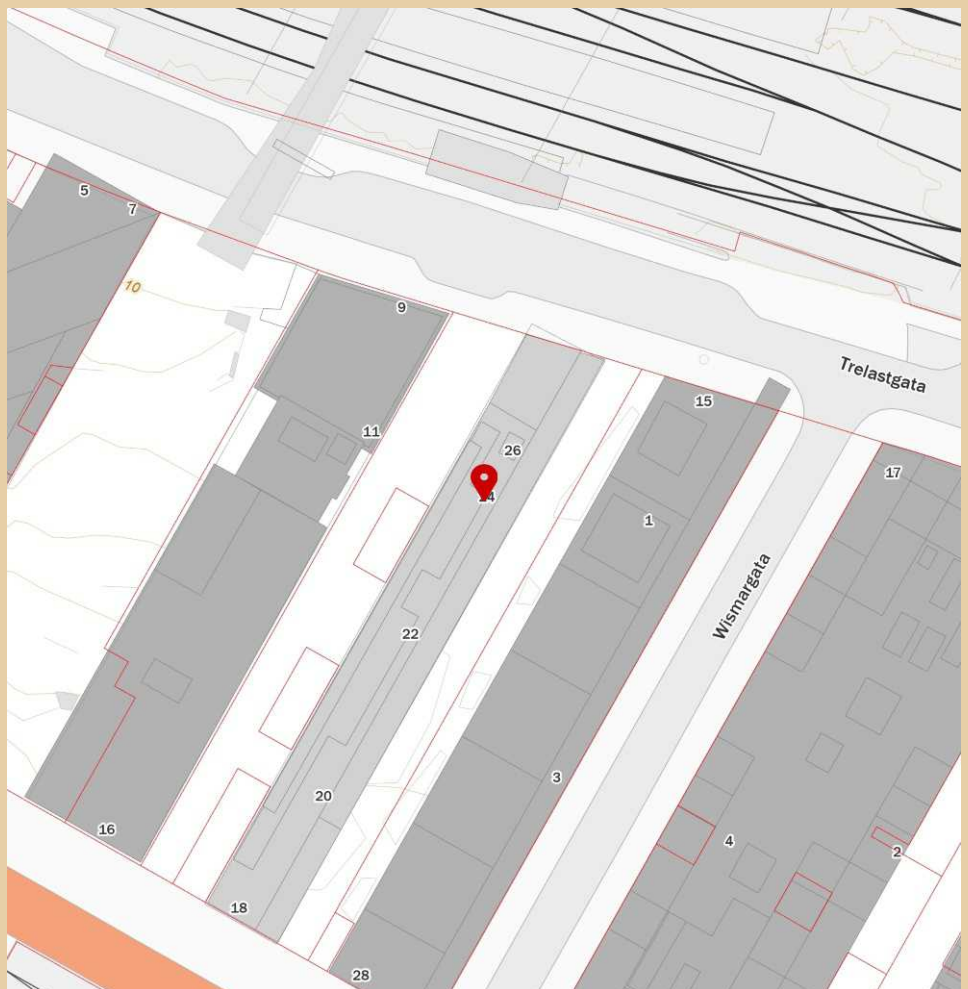
Godt velholdt 92/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100

Vedlikehold hager

Godt velholdt 87/100



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

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

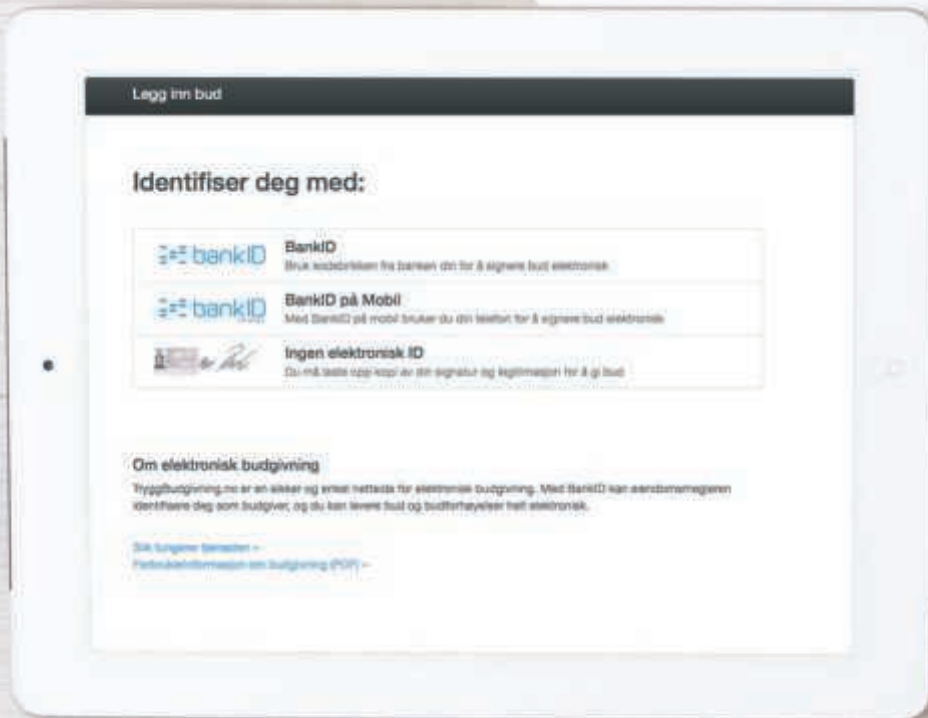
Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILASJONER 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

Tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:

Dronning Eufemias gate 24, 0191 Oslo
Gnr. 234, Bnr. 117, Snr. 71, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:

186251021

Meglerforetak:

PrivatMegleren Allé

Saksbehandler:

Christoffer Edstrøm Jacobsen

Telefon / Mobil:

22 44 00 22 / 469 09 717

E-post:

christoffer.edstrom.jacobsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT 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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser 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.
- 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.
- 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.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- 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.
- 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.
- 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

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
 - 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).
 - Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
 - Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
 - 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.
-