

Dronning Eufemias gate 65



Velkommen til

Dronning Eufemias gate 65



Salgsoppgaven produsert 28. mars 2025

Bjørvika

Nyere og moderne 2-roms selveierleilighet i 5. etg m/balkong og heis - Kun TG1 - Akonto VV - Felles takterrasse

Prisantydning	6 200 000,-
Omkostninger	156 350,-
Totalpris	6 356 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 047,-
BRA-i	42 kvm
Totalt BRA	48 kvm
Soverom	1
Etasje	5

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2019

Megler	Anders Thorkildsen
Telefon	993 07 744
E-post	a.thorkildsen@nordvikbolig.no

Megler 2	Mathias Solheim Ørnes
Telefon	988 27 841
E-post	m.s.ornes@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Nordvik Majorstuen v/Anders Thorkildsen har gleden av å presentere Dronning Eufemias gate 65 - En lekker og urban 2-roms selveierleilighet i 5. etasje med heis og balkong på 4 kvm. Leiligheten har store vindusflater og en smart planløsning som gjør at leiligheten føles lys og luftig. Leiligheten ligger i et moderne bygg fra 2019 med heis og felles takterrasse som byr på fantastisk utsikt og gode solforhold. Leiligheten byr på en rekke gode kvaliteter og har en rolig, tilbaketrukket beliggenhet i et av Oslos mest attraktive områder.

Kort oppsummert:

- Kun TG1 i tilstandsrapporten
- Heis
- Balkong
- Bygg fra 2019
- A-konto varmtvann
- Kjellerbod på 6 kvm
- Felles takterrasse med en fantastisk utsikt og solforhold
- God planløsning
- Balansert ventilasjon
- Stor og positiv utvikling i område

Arealer og innhold

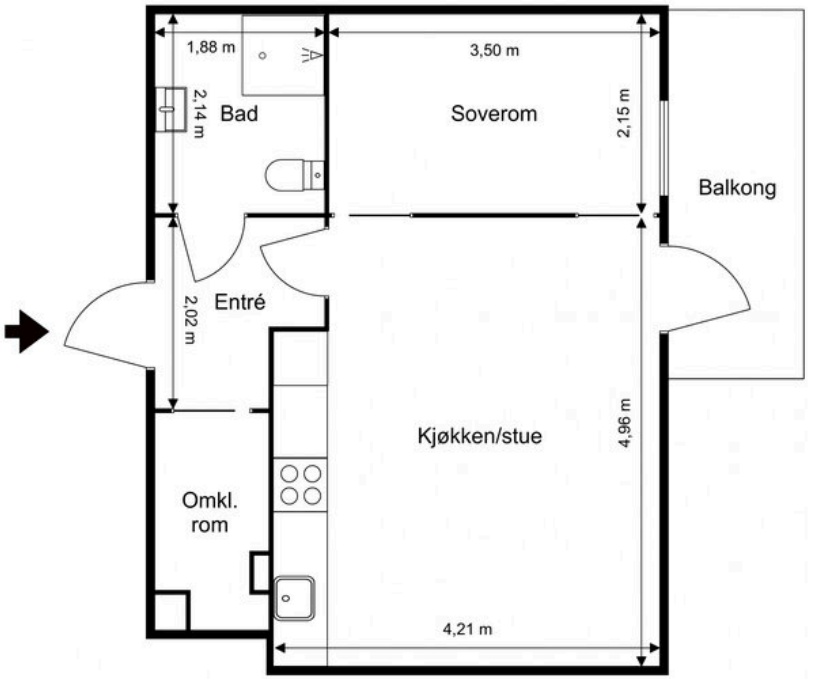
BRA-i:	42 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	48 kvm
TBA:	4 kvm

Beskrivelse

5. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Entre, omkledningsrom, bad, stue/kjøkken, soverom.
Total BRA: 42 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 6 kvm.

5. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.










SIEMENS




















BOSCH









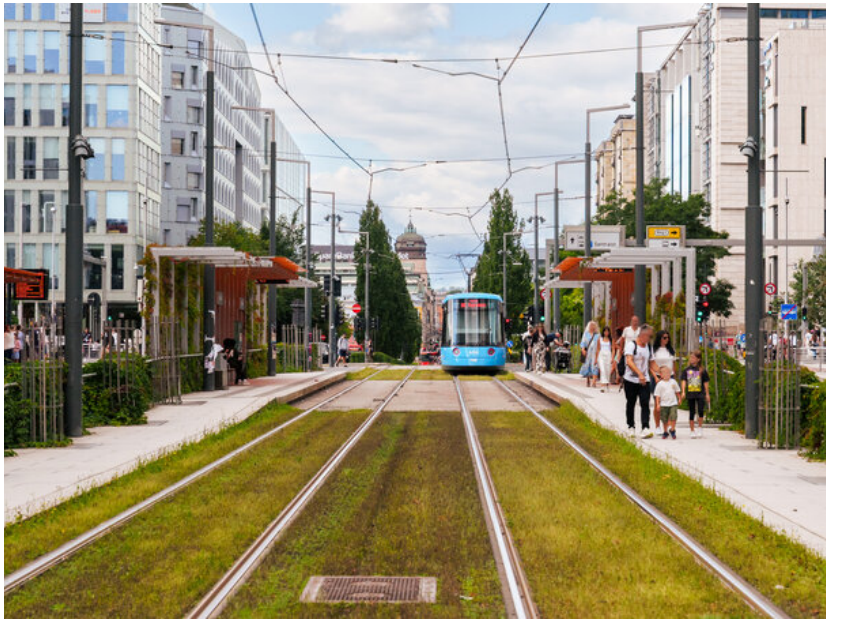




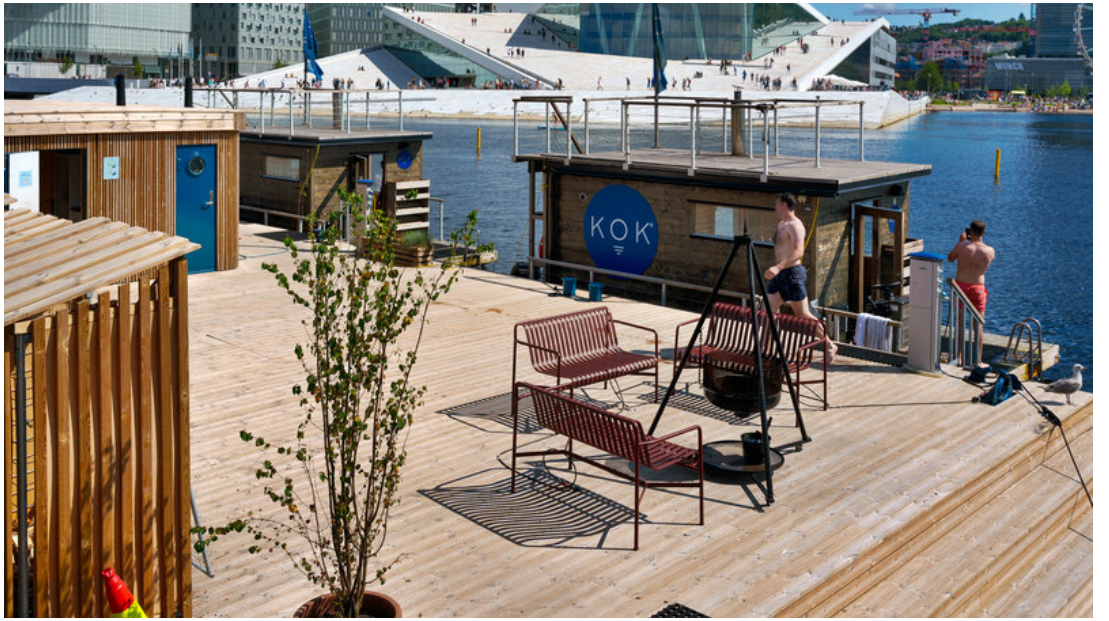





P
08 - 20
(08 - 20)






KOK





Informasjon

Dronning Eufemias gate 65

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0160/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Dronning Eufemias gate 65, 0194 OSLO
Gnr 234, bnr 149, snr 58 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Tord Engen
Andrea Huseklepp

Kjøpesum og omkostninger
6 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
155 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
156 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
169 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 356 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 369 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

Om boligen

Byggeår
2019

Etasje
5

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 42 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 48 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:
5. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Entre, omkledningsrom, bad, stue/kjøkken, soverom.
Total BRA: 42 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 6 kvm.

Innhold

Bad, entré, stue/kjøkken, omkledningsrom, soverom.
I tillegg følger en bod i kjeller på ca. 6 kvm.

Standard

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Utgang til balkong. Måltilpassede plisségardiner på alle vinduer.

Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp (Ny i 2024) og stekeovn. Kjøkkeninnredning fra Sigdal med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har ettgreps blandebatteri.

Soverom: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt betong i himling. Plassbygd skyvedørsgarderobe.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servantskap, stoppekran, rørfordelingsskap og veggmontert wc.

Entre: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Porttelefon med video.

Omkledningsrom: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Tidvis mulig å leie/kjøpe garasje i sameiet.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Bygningssakkyndig

Fidens as v/ Christian Omre

Byggemåte

Boligbygg over 9 etasjer samt kjeller.

Grunn og fundamenter:

Grunnmur og bærende vegger av betong/stål.

Yttervegger:
Yttervegger av betong og bindingsverk.

Takkonstruksjoner:
Flatt tak tekket med papp (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
Etasjeskille av betong

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Utleie av seksjon må meldes til styret og forretningsfører for registrering.

Energi og oppvarming

Energimerking

B - rød
Se fullstendig energiattest som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser at årlige strømutgifter lå i 2024 på ca. 4300 kr.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 047,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer: Bredbånd fra NextGenTel 1000/1000, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, diverse drift- og vedlikeholdskostnader av sameiet, forretningsførsel.
Herav:
Felleskostnader: 1 857 kr.
Tilleggsytelser: Adm.gebyr målere: 50 kr.
Måler: 1639 Techem avleser - Varmtvann: A konto varmtvann (16391 - 58): 140 kr.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 176 143,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 704 572,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Internett er levert av Nextgentel og er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Eufemias Plass Vest, orgnr. 922975191

Om sameiet

Sameiets navn er Sameiet Eufemias Plass Vest og består av 114 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.
Vaktmesteravtale med USBL Bo-service.
Sameiet har felles takterrasse, se husordensreglene § 5.
Hjemmeside: https://www.eufemiasplassvest.no/

Styreleder opplyser at:
- Sameiet har hatt mus i huset i kjelleren (det var en pose med jord i en bod), og ble fanget dagen etter. Det er lagt ut et par feller, men ingen fangst. Det skjedde i fjor.
- Det er ikke planlagt økning i felleskostnadene.

Sameiet Eufemias Plass Vest er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP2161998. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

Det forventes at mange brannsensorer i leilighetene må byttes i løpet av inneværende år. Garantitiden på sensorene er utløpt og det begynner å komme inn feilmeldinger.

Deler av kjelleretasjene inngår i sameiets eiendom, jf. seksjoneringstegningene, eller andre eierseksjonssameier på felt B3/B7. Øvrig kjellerareal ligger utenfor sameiets eiendom og er organisert som en anleggseiendom, med gnr. 207 bnr. 483 i Oslo kommune. Anleggseiendommen betjener fellesfunksjoner for overliggende bebyggelse i Bispevika Nord og består bl.a. av parkeringsplasser, avfallshåndtering, varelevering, tekniske rom, boder for boligene på Eufemias Plass og andre fellesfunksjoner for overliggende bygg.

I forbindelse med eierskifte må selger og kjøper sammen lese av målere på vann på overtagelsen, og sende inn dette til Techem. Eierskifteskjema finnes på techem.no/beboer/eierskifteskjema. For spørsmål til dette kan Techem kontaktes på mail: kundeservice@techem.no eller tlf: 22 02 14 59

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

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

Informasjon om fellesgjeld

Ingen fellesgjeld

Boligselskapet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Ingen fellesgjeld

Fellesformue

Kr 16 624,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et underskudd på kroner 42 923,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 29 684,-.

Regnskapet for 2023 er gjort opp med et mindre underskudd. Underskuddet er planlagt fordi styret valgte å ta vedlikeholdsarbeider på nødlysanlegget i 2023. Arbeidene var budsjettert gjennomført i 2024.

Sameiets regnskap og budsjett ligger vedlagt.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, protokoller m.m.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Se bestemmelser i husordensreglene § 7.

Sameiets forsikring

IF Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP2161998

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Bjørvika er på kort tid blitt rikskjent for sin unike arkitektur her til lands, og ikke minst også på grunn av den rivende byutviklingen som foregår langs sjøen.

I den "Nye Fjordbyen" vil du bo tett på sjøen, i byens kanskje mest spennende utviklingsområde. Her vil det i tiden som kommer anlegges flotte fellesarealer langs vannet med havnepromenade fra Sørenga til Frognerkilen, nye små kanaler og et bredt spekter av nye service- og tjenestetilbud.

Fjordbyen er i ferd med å bli en helt unik bydel med enestående beliggenhet, sentralt plassert i byens nye kultursentrum, med kort vei til et omfangsrikt shoppingtilbud og nær kollektive transportmidler. Naboskapet til Operaen og det nye Munch-museet, gjør Bjørvika til et stort og viktig element i det nye byrommet langs fjorden. Nye Deichmanske Hovedbibliotek i Bjørvika er en arkitektonisk perle og et eldorado for store og små. Følger du kyststien er veien kort, også til det nye Nasjonalmuseet på Vestbanen. Underveis passerer du Operaen som i seg selv er verdt gjentatte besøk, både på taket utendørs som innendørs til de mange forestillingene.

Området har et bredt utvalg av moderne kafeer, restauranter og butikker. Meny har nylig åpnet en 1700 kvadratmeter stor matbutikk i Clemenskvartalet (Rostockgata 130), og her satser de på ferske råvarer, matglede og matkompetanse. Du vil blant annet finne slakterdisk, fiskedisk og ostedisk med stort utvalg av både klassikere og lokalmatprodusenter. Videre har Vinmonopol

også åpnet en 500 kvadratmeter stor butikk i Clemenskvartalet, samt Apotek1 og restaurant Lut/Laget. Lutlaget (L/L) er åpent syv dager i uken, fra tidlig morgen til kveld. Her serveres deilig bakverk, bakt på stedet. L/L har også et brasseri, en vedfyrt pizzaovn, chambre separée og vinbaren Nosi. Kvartalet rommer også The Riot trenings- og behandlingssenter. Ellers finnes SATS og Barrys Bootcamp.

Operastranda ligger kun få minutters gange unna og er en 100 meter lang strand beliggende mellom Operaen og Sukkerbiten. Stranda er omgitt av et fint parkområde. Helt ytterst på Sørenga finner man Sjøbadet. Sjøbadet er et stort og åpent rekreasjonsområde med sitteplasser, stort basseng og eget barnebasseng. I midten av området finner man også sentralparken, områdets grønne lunge. I tillegg har man DNTS friluftshus mellom byggetrinn 6 og sjøbadet som tilbyr; innendørs trening, kajakk-kurs og utleie, klatrevegg innendørs og seminarer om frilufstliv etc. Det er kort vei til tur- og grønt områder og ikke minst øyene i Oslofjorden. Båtliv i Oslofjorden og rundt Sørengkaia om sommeren. Båtplasser finnes bl.a. på Hovedøya og på Ulvøya, begge i nærheten.

Det er flere barnehager i Bjørvika og det er planlagt en barne- og ungdomsskole som etter planen skal stå klar i 2028.

Ønsker du et avbrekk i grønnere omgivelser kan du velge mellom flere gode alternativer, eksempelvis en spasertur oppover langs Akerselva, et besøk i Tøyenparken og Botanisk Hage, eller legg turen innom Middelalderparken med vannspeilet som viser vannlinjen slik den var i tidligere tider. Med nesten umiddelbar nærhet til Oslo S med alle kollektive transportmidler, inkludert Flytoget til Gardermoen, er tilgjengeligheten svært enkel og praktisk. Holdeplass for bytrikk og buss like utenfor. Med egen bil tar du deg raskt ut på E18 og videre til E6 eller ringveiene.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 04.01.2021. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:
- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at de har overtatt veianlegget, jf. rekkefølgekravet i planen
- dokumentasjon på at registrerte avvik etter tilsyn er lukket

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Omkledningsrommet er angitt som bod i byggetegningene. Det medfører søknadsplikt om bruksendring for å endre bod (tilleggsdel) til omkledningsrom (hoveddel). Det er ikke søkt om bruksendring for dette arealet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig/forretning/offentlig eller privat tjenesteyting/kontor/bevertning/energianlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansak:
BJØRVIKA, FELT C6. Gnr. 234, bnr, 16 m.fl. Brannstasjon, kontor, bolig m.m. - 201704197
Oslo S Utvikling foreslår å omregulere felt C6 i Bjørvika fra offentlig bygning (kulturhistorisk museum), boliger, diverse nærings- og allmennyttig formål, mm., til bolig, kontor, forretning, bevertning, hotell, diverse tjenesteyting og annen næring, kjøreveg, felles torg, mm. Planen omfatter regulering av 5 hovedbygninger delt på to kvartaler og en forlengelse av Trelastgata. Kvartalet i vest består av to næringsbygg på 10 og 13 etasjer (ca. 43 m og 56 m), et boligbygg på 10-13 etasjer (ca. 33-44 m) og torg. Det østlige kvartalet omfatter et næringsbygg på 5-8 etasjer (ca. 19-36 m), et boligbygg på 8-10 etasjer (28-35 m) og torg. Det foreslås en utnyttelse på 58 450 m^2 BRA, derav 44 300 m^2 BRA over terreng. Det kan bli 80-110 leiligheter.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/234/149/58:
10.03.2014 - Dokumentnr: 196852 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:149
Gjelder denne registerenheten med flere

10.03.2014 - Dokumentnr: 196852 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:149
Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.2015 - Dokumentnr: 924208 - Best. om adkomstrett
Allmenheten har rett til ferdsel gjennom felt G7
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra kommunen
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:149
Gjelder denne registerenheten med flere

19.04.2018 - Dokumentnr: 669057 - Erklæring/avtale
Gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger/anlegg/konstruksjoner
Overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:149
Gjelder denne registerenheten med flere

04.04.2019 - Dokumentnr: 398847 - Bruksrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger/konstruksjoner
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:149
Gjelder denne registerenheten med flere

04.04.2019 - Dokumentnr: 398847 - Bestemmelse om vann/kloakk
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om å anlegge og ha liggende felles stikkledninger for vann og avløp
Bestemmelse om drift og vedlikehold
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:149
Gjelder denne registerenheten med flere

24.05.2019 - Dokumentnr: 592142 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 58
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 40/6011

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt

kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre

setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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 selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Hvis kundekontroll ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 55 800,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 9 100,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 25 983,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 140 173,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand,

har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 31. mars 2025

Ansvarlig megler

Anders Thorkildsen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99307744

Megler

Mathias Solheim Ørnes, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 98827841

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

Vedlegg

Dronning Eufemias gate 65

Dronning Eufemias gate 65 0194 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2019
BRA: 48 m^2
BRA-i: 42 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	13	0	0	2

Supertakst
GNR: 234 BNR: 149 SNR: 58
Christian Omre
Fidens as
rodelokkatakst@gmail.com
93060672
Dronning Eufemias gate 65
0194 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

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

TG-3

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

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/28899

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige 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.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmtvannsbereder

Oppsummering

TGIU: Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

Våtrom

Oppsummering av fukt

TGIU: Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
25.3.2025

Rapportdato
26.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Tord Engen**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Navn: **Andrea Tonning Huseklepp**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Christian Omre**
Telefon: **93060672**
Firma: **Fidens as**
Epost: **rodelokkatakst@gmail.com**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester fra Oslo. Utdannet som takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendoms Akademi).

Informasjon om boligen

Adresse: **Dronning Eufemias gate 65, 0194 Oslo**

Kommunenr: **301**
Gårdsnr: **234**
Bruksnr: **149**
Festenr:
Seksjonsnr: **58**
Andelsnr:
Leilighetsnr:

Byggeår: **2019**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Boligbygg over 9 etasjer samt kjeller.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av betong/stål.

Yttervegger:
Yttervegger av betong og bindingsverk.

Takkonstruksjoner:
Flatt tak tekket med papp (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
Etasjeskille av betong.

Standard 5. etasje:

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Utgang til balkong.

Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkeninnredning fra Sigdal med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.

Soverom: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt betong i himling. Skyvedørsgarderobe.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servantskap, stoppekran, rørfordelingsskap og veggmontert wc.

Entre: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Porttelefon.

Omkledningsrom: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Sikringsskap vent aggregqt.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
5. etasje	42	42	0	0	4
Kjeller	6	0	6	0	0
Totalt m²	**48**	**42**	**6**	**0**	**4**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
5. etasje	42	42	0	Entre, omkledningsrom, bad, stue/kjøkken, soverom.	
Totalt m²	**42**	**42**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Bruksareal iht. ny standard er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

Boder i fellesareal medtatt som BRA-e.

Bod fremvist av eier, dokumentasjon på eierforhold er ikke dokumentert.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong på ca. 4 m² med adkomst fra stue. Østvendt.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer i trerammer med 3-lags glass fra 2018. Entredør i eikefiner utførelse. Brannklasse B30 og lydklasse dB35. Massive innerdører, ukjent årstall.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

Stue: Måler 1 mm avvik på 2 meter og 5 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
Entre: Måler 3 mm avvik på 2 meter og 2 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning — TG-1

Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkeninnredning fra Sigdal med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Mekanisk avtrekk over stekesonen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk — TG-1

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Takhøyder er målt til:
Stue: 2.65 m.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør — TG-1

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

6.7 Vannledninger



Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	**TG-1**
Fordelerskap er etablert i tak på bad.	
Stoppekran er plassert i fordelerskap.	

6.8 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	**TG-1**

6.9 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-IU**
TGIU: Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.	

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Eier skifter filter en gang pr år.	

6.11 Våtrom



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Prefabrikert baderomskabin fra byggeår.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-1
Høydeforskjell (33mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør. Krav om fall 1:100 på gulv er oppfylt. Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er oppfylt. Baderom er mindre enn 4,0 kvm, hele rommet er å regne som en våt sone. Dør er plassert i våt sone. Materialet er egnet.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Påstrykningsmembran ført til klemming i sluk. Pga badets oppbygging er ikke tetthet ved alle rørføringer kontrollerbart.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne, og innfellbare dusjvegger.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Det er tilluft under dør og mekanisk avtrekk tilknyttet det balanserte ventilasjonsystemet i leiligheten.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-IU
TGIU: Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

6.12 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Huseklepp, Andrea Tonning	9578-5993-4-3427600	2025-03-24 14:05:50
Engen, Tord Aaland	9578-5993-4-3769961	2025-03-24 14:02:55

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
24. mar. 2025

Oppdragsnummer
8-0160/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Dronning Eufemias gate 65, 0194 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Andrea Huseklepp, Tord Engen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. juni 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP2161998
Forsikret i: If Skadeforsikring NUF

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Utført i forbindelse med salg i 2021. Viser til salgsoppgave og tilhørende dokumentasjon.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 8-0160/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Engen, Tord Aaland	2025-03-24	Huseklepp, Andrea Tonning	2025-03-24
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Engen, Tord Aaland		bankID Huseklepp, Andrea Tonning	

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre Dato utkjørt: 19.03.25 Side 1 av 2

Sameiet Eufemias Plass Vest	**Vår ref.:**	1639/58	**Fødselsdato eier:**	26.02.1996
Dronning Eufemias gate 65	**Type:**	Boligsameie	**Fødselsdato medeier:**	09.09.1997
0194 OSLO	**Eiere:**	Andrea Huseklepp, Tord Aaland Engen		
Organisasjonsnr: 922 975 191	**Seksjonsnr:**	58		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 047**

Felleskostnader:	Felleskostnader	1 857
Tilleggsytelser:	Adm.gebyr målere	50
Måler:	1639 Techem avleser - Varmtvann: A konto varmtvann (16391 - 58)	140

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:	Agnes C Letson Aarønæs
Adresse:	Rostockgata 60
Postnr/-sted:	0194 OSLO
Telefon:	Mob.: 92011950
E-post:	aggie.aaronaes@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 19.03.2025

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	694
Annen formue:	16 624	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	58	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2019				
Gårds/bruksnr:	234/149 - seksjon:58				
Bygningstype:	Blokk				
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	1248.2		

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP2161998		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	03.09.2019	Første innflytting:	03.09.2019	SSBnr:	H0507
Etasje:	5	Oppvarmingstype:	Vannbåren varme + el		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Boligseksjon		
Fasiliteter:					

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre Dato utkjørt: 19.03.25 Side 2 av 2

Sameiet Eufemias Plass Vest	**Vår ref.:**	1639/58	**Fødselsdato eier:**	26.02.1996
Dronning Eufemias gate 65	**Type:**	Boligsameie	**Fødselsdato medeier:**	09.09.1997
0194 OSLO	**Eiere:**	Andrea Huseklepp, Tord Aaland Engen		
Organisasjonsnr: 922 975 191				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Vann betales a-konto, avregning gjøres en gang i året

I forbindelse med eierskifte må selger og kjøper sammen lese av målere på vann på overtagelsen, og sende inn dette til Techem. Eierskifteskjema finnes på techem.no/beboer/eierskifteskjema. For spørsmål til dette kan Techem kontaktes på mail: kundeservice@techem.no eller tlf: 22 02 14 59

Garasjeplasser ligger i eget garasjesameie forvaltet av Usbl : Bispevika Nord Garasjesameie, org.nr 923527826. Usbl må få skriftlig beskjed om garasjeplass selges sammen med bolig.
Det vil påløpe eget eierskiftegebyr for salg av garasjeplass.

Tv/Internett blir fakturert direkte til seksjonseier fra Nextgentel

VEDTEKTER

for

Sameiet Eufemias Plass Vest

i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr.65
Sist endret 30.03.22

§ 1
NAVN OG FORMÅL
Sameiets navn er Sameiet Eufemias Plass Vest.

Sameiet Eufemias Plass Vest består av 114 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes felles interesser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 234 bnr. 149 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT
Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Den enkelte seksjonseier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de, bruksenhet(er) vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til. De enkelte bruksenheter består av en hoveddel (leilighet eller næringslokale) og evt. en eller flere tilleggsdeler. Bruksenhetene (hoveddeler og evt. tilleggsdeler) fremgår av seksjoneringsbegjæring med tilhørende tegninger. Arealer som ikke inngår i bruksenhetene er fellesareal. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsbegjæringen, 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.

Fellesarealene (herunder tekniske installasjoner og lignende) må ikke nyttes slik at andre seksjonseieres (eller andre bruksrettshaveres) bruk unødig eller urimelig hindres. Boligseksjonene har i fellesskap enerett til bruk av takterrassen i 10. etasje. Næringsseksjonene skal likevel ha nødvendig adkomst for reparasjon og vedlikehold av teknisk anlegg.

Oslo kommune og Hafslund Nett AS har rett til bl.a. å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m. på sameiets eiendom, jf. erklæring tinglyst 10.03.2014 dok.nr. 196852. Oslo kommune har også adkomstrett.

Allmennheten er sikret rett til døgnåpen gangpassasje over sameiets eiendom ved tinglyst erklæring, tinglyst 07.10.2015 dok.nr. 924208.

Eierseksjonssameiene Eufemias Hage (234/460), Eufemias Plass Vest (234/149), Eufemias Plass Syd (234/148), og Dronning Eufemias gate 67-75 (234/147), samt Uteeiendommen (234/91), gnr. 234 bnr. 146 og Kjellersameiet (207/483, jf. nedenfor) har gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger/anlegg/konstruksjoner, jf. erklæring tinglyst 19.04.2018 dok.nr. 669057.

Kjellersameiet (jf. nedenfor), gnr. 234 bnr. 146, eierseksjonssameiet Eufemias Plass Syd og eierseksjonssameiet Dronning Eufemias gate 67-75 skal ha gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger/konstruksjoner, og eierseksjonssameiene skal ha gjensidig rett til å ha liggende stikkledninger for vann og avløp, jf. erklæring tinglyst 04.04.2019 dok.nr. 398847.

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

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

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

Rømningsdører på de private terrassene i 9. etasje (vestsiden) må ikke blokkeres og skal til enhver tid være tilgjengelige for rømning.

Deler av kjelleretasjene inngår i sameiets eiendom, jf. seksjoneringstegningene, eller andre eierseksjonssameier på felt B3/B7. Øvrig kjellerareal ligger utenfor sameiets eiendom og er organisert som en anleggseiendom, med gnr. 207 bnr. 483 i Oslo kommune. Anleggseiendommen betjener fellesfunksjoner for overliggende bebyggelse i Bispevika Nord og består bl.a. av parkeringsplasser, avfallshåndtering, varelevering, tekniske rom, boder for boligene på Eufemias Plass og andre fellesfunksjoner for overliggende bygg. Anleggseiendommen eies i tingsrettslig sameie (**Kjellersameiet**) mellom eierseksjonssameiet Eufemias Hage, eierseksjonssameiet Eufemias Plass Vest, eierseksjonssameiet Eufemias Plass Syd, eierseksjonssameiet Dronning Eufemias gate 67-75, Eufemia FBK AS, Eufemias Hage FBK AS og eiere av parkeringsplasser i anleggseiendommen. Sameiet Eufemias Plass Vest vil som sameier i Kjellersameiet være representert i Kjellersameiets styre og være forpliktet til å bære en forholdsmessig andel av kostnadene til drift og vedlikehold av Kjellersameiet. Utbygger vil fastsette endelige vedtekter for Kjellersameiet i forbindelse med konstitueringen av Kjellersameiet, og sameiet plikter å akseptere disse vedtektene som bindende for seg, så fremt de i det vesentlige samsvarer med utkast inntatt som vedlegg 1.Vesentlige endringer fra utkastet kan bare nektes ved saklig grunn.

Sameiet er videre eier av en ideell andel av gnr. 234 bnr. 91 ("**Uteeiendommen**") beliggende mellom byggene på B7. Uteeiendommen består av felles utendørs grøntareal/oppholdsareal, og eies i sameie mellom eierseksjonssameiene Eufemias Plass Vest, Eufemias Plass Syd og Dronning Eufemias gate 67-75. Vedtektene for sameiet Uteeiendommen er inntatt som vedlegg 2. Sameiets kostnader til drift og vedlikehold av de arealer som inngår i Uteeiendommen skal behandles som felleskostnader etter nærværende vedtekter.

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.

Det er ikke tillatt å leie ut den enkelte boligseksjon til tredjepart som driver korttidsutleie av boliger som ledd i næringsvirksomhet.
Hafslund har rett til å etablere og ha liggende transformator-stasjon på sameiets eiendom. Transformatorstasjonen dekker strømbehovet for sameiet, samt for nabosameiene Eufemias Plass Syd og Dronning Eufemias gate 67-75. Rettigheter og plikter for Hafslund og naboeiendommene i tilknytning til transformatorstasjonen (atkomst, bruksrett, vedlikehold og drift mv.) vil det kunne bli aktuelt å tinglyse på gnr. 234 bnr. 149.

Korttidsutleie av hele leiligheten i mer enn 60 døgn årlig samlet, er ikke tillatt. Med

korttidsutleie menes utleie i inntil 30 dager sammenhengende. Grensen på korttidsutleie er 60 døgn årlig

§ 3
FELLESKOSTNADER

3-1 Fordeling av Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjener næringsdelen
- Snøbrøyting, snøsmelteanlegget, strøing og grøntvedlikehold for arealer som er knyttet mot næringslokalene.
- Håndtering av avfall tilhørende næringsdelen (dersom hver seksjon ikke har etablert et eget system).
- Drift- og vedlikehold av nød- og ledelys samt brannalarmanlegg som bare eller i det vesentligste betjener næringsdelen.
- Vedlikehold og utskifting av vinduer i næringsdelen, drift av inngangsparti og trapperom som bare eller i det vesentligste gjelder næringsdelen.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene som bare eller i det vesentligste gjelder næringsdelen.
- Kommunale avgifter som gjelder næringsdelen.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder næringsdelen.
- Kostnader med fjernkjøling som kun dekker næringsdelens behov.
- Næringsseksjoner som driver virksomhet som innebærer høyere forsikringspremie for huseierforsikringen enn boligbruk eller andre næringsseksjoner, må betale den forhøyede premien av den aktuelle næringsseksjonen.

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

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

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Vedlikehold av heiser og elektriske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Snøbrøyting, snøsmelteanlegg, strøing og grøntvedlikehold i gårdsrommet Utvendig vedlikehold av vinduer (isolerglass), ytterdører og balkonger og takterrasse som bare benyttes av boligdelen.
- Håndtering av avfall for boligseksjonene.
- Drift og vedlikehold av nød- og ledelys samt brannalarmanlegg i boligseksjonene.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Drift og vedlikehold av bod arealene som gjelder boligdelen.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealene og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Elektrisk strøm i fellesarealene i boligdelen.
- Drift og vedlikeholdskostnader til porttelefon, låser og portsystem som gjelder boligdelen.
- Kommunale avgifter som gjelder boligdelen.
- Vedlikehold og drift av inngangsparti, trapperom og innvendig gårdsrom som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.

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

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

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

Fordelingen skal skje ut fra sameiebrøken.

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

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

(5) Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. A konto beløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning. Næringsseksjonene plikter å dekke sin andel av fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen direkte. Styret beslutter nivået på månedlige innbetalinger til sameiet.

3-2 Panterett for sameiernes forpliktelse
De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

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

3-3 Heftelsesform
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i henhold til sin sameiebrøk.

§ 4
SEKSJONSEIERS DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSANSVAR
Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring.
i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

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

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

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

§ 5
SAMEIETS DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSANSVAR
Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 4. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

§ 6
REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE
Overdragelse og utleie av seksjon må meldes til styret og forretningsfører for registrering.

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

§ 7
STYRET
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 3-5 andre styremedlemmer, samt inntil to varamedlemmer (det siste etter årsmøtets bestemmelse hvert enkelt år). Næringsseksjonene bør ha minimum ett og boligseksjonene bør ha minst to representanter i styret. Styreleder velges særskilt. Styremedlemmene velges for to år, og eventuelle varamedlemmer for ett år, med mindre årsmøtet bestemmer noe annet. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrerepresentanter fra boligseksjonene skal håndtere ordensrelaterte spørsmål knyttet til boligseksjonene.

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. Et medlem i styret skal også delta som styremedlem i Kjellersameiet, jf. § 2 12. avsnitt og Uteeiendommen, jf. § 2 13. avsnitt.

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

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

§ 8
OM STYREMØTET
Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

§ 9
ÅRSMØTET

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

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

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

§ 10
SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

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

Saker utover ovennevnte behandles ikke.

§ 11
MØTELEDELSE OG INNKALLING

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

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

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

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

- endring av vedtektene
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

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

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak:

- Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.
- Hvis tiltak som nevnt over fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like ut over det som fremgår av disse vedtekter,
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen (hoveddel og tilleggsareal),
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av fellesutgifter enn den som er bestemt i § 3,
- endring av reseksjoneringsbestemmelsen i § 2,
- endring av enerettsbestemmelsene i § 2,
- 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 seksjonseiere
- vedtak om endring av (pliktig medlemskap etter) § 21 krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere

§ 12
OM ÅRSMØTET

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

- Seksjon 1 har 10 stemmer
- Seksjon 2 har 2 stemmer

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

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

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

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

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

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

§ 14
MINDRETALLSVERN
Årsmøtet, styret, forretningsfører eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 15
MISLIGHOLD
Hvis en seksjonseier til tross for flere advarsler vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vedvarende vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

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

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

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

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

§ 18
HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRET
Ingen kan delta i en avstemming om

a) Et søksmål mot seg selv eller ens nærstående
b) Ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet
c) Et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet
d) Pålegg eller krav etter esl. §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

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

§ 19
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller hvis vedtektene strider mot ufravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65, eventuelt senere lovgivning som måtte erstatte denne lov.

§ 20
VELFORENING
Det kan bli etablert et vel, bestående av eiendommer/seksjonseiere som er eller blir etablert i Bispevika/Bjørvika. Seksjonseierne i Sameiet Eufemias Plass Vest har plikt og rett til å være medlem av velet. Velforeningen har til oppgave å ivareta medlemmenes felles interesser.

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

Den enkelte eiendom/sameie er som medlem av velet pliktig å betale årskontingent og en forholdsmessig andel av drifts – og vedlikeholdsutgiftene, fastsatt av styret i velforeningen. Inntil velforeningen er etablert, fordeles drifts- og vedlikeholdsutgifter som i fremtiden skal forvaltes av velforeningen mellom seksjonseierne etter prinsippene i § 3-1 over.

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

§ 21
OVERGANGSBESTEMMELSE
B7 Bolig Syd AS, Eufemia FBK AS og Eufemia FBK Syd (under stiftelse) (samlet "**Utbyggingsselskapene**") eller den Utbyggingsselskapene utpeker, har vederlagsfri rett til å benytte sameiets eiendom for å besørge forsvarlig sikring mot pågående byggearbeider på felt B7. Dette vil kunne medføre oppsetting av gjerder m.m. på grunn av sikkerhetsmessige hensyn. Eventuelle skader som følge av anleggsvirksomheten, er Utbyggingselskapene ansvarlig for å utbedre. Selskapene plikter på forespørsel fra representant fra sameiets styre å drøfte nødvendigheten av nevnte anlegg, tiltak og aktiviteter.

Vedtektsbestemmelsen i denne § 21 bortfaller når naboeiendommene (Dronning Eufemias gate 67-75 og Eufemias Plass Syd) på felt B7 er ferdigstilt, og behovet for sikring således opphører.

11

Husordensregler

Fastsatt: 01.07.19 revidert årsmøte 2020

§ 1 Innledning.

Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for andre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø. I husordensreglene er det lagt vekt på trivsel og utfoldelse for den enkelte beboer, samtidig som hensynet til fellesskapet er søkt ivaretatt. Hensikten med husordensreglene er å sikre ro, trivsel og trygghet, samt et godt naboskap. Husordensreglene kommer i tillegg til vedtektene og hver enkelt eier/beboer er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen.

§ 2 Bruk av boligen.

Leilighetene skal kun brukes som bolig, og må ikke brukes slik at andre påføres sjenerende støy eller annen ulempe. Leiligheten skal ikke brukes slik at dette fører til sjenanse for andre. Det skal være ro mellom kl 23:00 og kl 08:00 alle dager. Hamring, boring, sang- og musikkøvelser og støyende aktiviteter er ikke tillatt etter kl 21:00. Søn- og helligdager er det ikke tillatt med støyende aktiviteter. Skal det arrangeres selskap i leiligheten eller på terrassen som kan medføre støy, skal naboene varsles på forhånd.
Beboer plikter å sette seg inn i FDV dokumentasjon mht. vedlikehold og forebygging av skader.
Eier av boenheten er ansvarlig for at husordensregler og vedtekter overholdes ved bruksoverlatelse.

§ 3 Bruk av balkong

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger så fremt det ikke henges høyere enn balkongkanten Det er ikke tillatt å banke, riste, lufte eller tørke tøy utover balkongkanten. Det er tillatt å bruke elektrisk grill og gassgrill, men ikke kullgrill/engangsgrill. Det er ikke tillatt å henge opp utebelysning, inkludert sesongbelysning, som i vesentlig grad er til sjenanse for andre beboere. Det er ikke anledning til å lagre søppel eller annet sjenerende på balkongene. Blomsterkasser skal være innenfor rekkverket. Det er ikke tillatt å henge balkongkasser utvendig på balkong- eller terrasserekkverk Dette både av sikkerhetsmessige og etiske hensyn.

§ 4 Fellesrom og oppganger

Fellesområdene skal ikke brukes slik at det er til sjenanse for andre eller kan medføre skade på omgivelsene. Sameiets fellesområder skal holdes ryddig og fritt for avfall.
Sportsutstyr, klær, fottøy og andre gjenstander skal ikke hensettes i oppgangen.
Kjellerrom og oppganger skal holdes fritt for avfall og skal ikke benyttes som lagringsplass. Røyking er ikke tillatt i fellesrom og oppganger. Dette gjelder også garasje og takterrasse.
Det er ikke tillatt å henge opp reklame, notiser eller liknende i fellesområdene med unntak av på eventuelle oppslagstavler installert av sameiet spesielt for dette formål.
Dører til oppganger, bodområder mm. skal alltid holdes låst.
Avfall som ikke kan plasseres i nedkastene for avfall må beboer selv sørge for å få borttransportert.
Den enkelte beboer plikter å sørge for at postkasse har standard type skilt.
Håndskrevne lapper tapet opp på postkassene blir fjernet.
Ballspill og lek i fellesarealene er ikke tillatt.

§ 5 Bruk av felles takterrasse

Takterrasse er bare til bruk for beboerne i Eufemias Plass Vest. Den kan ikke lånes ut til andre, og den kan ikke brukes til fester. Enhver eier/beboer plikter å påse at fellesområdene brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre. Støyende aktivitet og musikk er ikke tillatt, og det skal være ro på takterrassen etter kl. 23.
Sameiets takterrasse skal holdes ryddig, ren og fri for avfall. Ved bruk som medfører ekstra rengjøring vil ansvarlig bli belastet med rengjøringskostnaden.
Det tillates ikke grilling på takterrassen eller bruk av åpen ild som telys, fakler stjerneskudd etc. Takterrassen og andre fellesområder skal ikke benyttes som lekeplass eller oppholdssted for barn/ungdom uten i følge av voksne. Røyking er ikke tillatt.
Dyr skal ikke luftes på felles takterrasse. Dyr kan medbringes, men må holdes i bånd og forlate takterrassen om andre beboere ønsker dette pga. allergi. Ingen må plante blomster, busker, trær eller lignende på fellesområdene uten samtykke fra styret. Det må ikke skylles ut vann eller lignende i beplantede områder.
Alle møbler på takterrassen er sameiets eiendom og må behandles med varsomhet. Dersom skader påføres på møbler, vegger, rekkverk el. må styret informeres umiddelbart. Det gis ingen anledning til å oppbevare private stoler, senger, madrasser el. på takterrassen. Puter, pledd, o.lign. må tas med hjem når man forlater takterrassen.
Det gis ingen anledning til å hensette private gjenstander for å reservere plasser.

§ 6 Endringer av "fasaden"

Ved endring av «fasaden» som for eksempel montering av solavskjermingsprodukter, markiser og lignende skal styret kontaktes for avklaring av hva som er tillatt mht. endringer, fargekoder mm. Dette gjelder også

endring av glassrekkverk på balkong.

§ 7 Dyrehold

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:
Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på Sameiets (felles) område. Hunder og katter skal luftes utenfor Sameiets eiendom. Innenfor Sameiets område skal dyr føres i bånd samt holdes borte fra evt. lekeplasser og sandkasser.
Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for skade som dyret måtte påføre person eller eiendom. Kommer det inn skriftlig berettigede klager kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. En berettiget klage kan være at dyreholdet i vesentlig grad sjenerer naboen gjennom lukt, bråk eller på annen måte er til vesentlig ulempe, for eksempel medfører allergi, redsel eller angst. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandlinger med partene.

§ 8 ANSVARSFORHOLD

Leilighetseieren er ansvarlig for eventuelle skader på sameiets eiendom forårsaket ved uforsiktighet av eier selv eller personer som er på eiendommen på grunn av leilighetseieren (leietakere, gjester, håndverkere med fler).
Ved utleie, også gjennom AirBnB, Couchsurfing og lignende, praktiseres den strengeste fortolkning av eierseksjonsloven til enhver tid. Utleie som har karakter av næringsvirksomhet er forbudt i sameiet. Styret skal informeres om nye leietakere og hvem disse er hver eneste gang. Seksjonseier skal være fullt identifiserbar og ansvarlig for leietaker. Det skal oppgis til enhver tid gjeldende kontaktopplysninger om leietaker.
Sameier som selger eller leier ut sin leilighet plikter å melde dette til sameiets forretningsfører/styret.

Styret i Eufemias Plass Vest



INNKALLING 2025

Sameiet Eufemias Plass Vest

Torsdag 13.03.2025 kl. 18:00
Digitalt årsmøte "Min side" - www.usbl.no

usbl

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

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 Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Eufemias Plass Vest

Tid og sted: Torsdag 13.03.2025 kl. 18:00 - Digitalt årsmøte "Min side" - www.usbl.no

Stemmeperiode: 13.03.25(18:00) - 20.03.25(18:00)

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

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 250.000,- godkjennes

5. Andre saker

Ingen saker til behandling.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Agnes C Letson Aarønæs
Styremedlem, Aage Christiansen
Styremedlem, Knut Helge Knutsen
Styremedlem, Hege Brattlid
Styremedlem, Mathias Egge Kvalheim
Varamedlem, Kornelius Try
Varamedlem, Kristian Martin Utkilen

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**2 664 783**	**2 691 752**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-278 924	-27 187
Endringer i andre langsiktige poster	-62	218
B. Endring arbeidskapital	**-278 986**	**-26 969**
C. Arbeidskapital	**2 385 797**	**2 664 783**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	3 181 868	3 656 103
Kortsiktiggjeld	-796 071	-991 319
C Arbeidskapital	**2 385 797**	**2 664 783**

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

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 259 004	3 078 664	3 062 875	3 226 566
Sum leieinntekt		**3 259 004**	**3 078 664**	**3 062 875**	**3 226 566**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	3	9 180	36 073	0	21 000
Sum annen inntekt		**9 180**	**36 073**	**0**	**21 000**
Sum inntekt		**3 268 184**	**3 114 737**	**3 062 875**	**3 247 566**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	35 250	35 250	35 000	35 000
Styrehonorar	4	250 000	250 000	250 000	250 000
Driftskostnad					
Energikostnad		170 750	228 615	200 001	200 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	824 745	909 050	757 000	841 000
Kommunale avgifter/renovasjon		671 044	541 912	620 000	682 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	4 500	4 500	0	5 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	4 122	808	35 000	25 000
Reparasjon og vedlikehold	8	831 174	495 934	444 500	502 500
Revisjonshonorar		10 601	10 125	10 000	11 000
Forretningsførerhonorar		151 961	144 175	149 000	155 000
Andre honorar	9	257 102	189 745	153 000	205 500
TV/bredbånd		224 492	213 854	220 000	235 000
Kontingenter og gaver		0	0	1 000	1 000
Forsikringer		150 690	143 235	150 690	172 000
Andre kostnader	10	11 233	25 507	8 000	4 000
Andel av driftskostnad i sameie	2	53 809	40 623	0	0
Sum kostnad		**3 651 473**	**3 233 332**	**3 033 191**	**3 324 000**
Driftsresultat		**-383 289**	**-118 595**	**29 684**	**-76 434**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		104 361	91 405	0	80 000
Andel av renteinntekt i sameie	2	4	3	0	0
Netto finansposter		**-104 365**	**-91 408**	**0**	**-80 000**
Årsresultat		**-278 924**	**-27 187**	**29 684**	**3 566**
Overført sameiekapital		-278 924	-27 187	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-278 924**	**-27 187**	**0**	**0**

Balanse 2024 Sameiet Eufemias Plass Vest

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andeler anleggsmiddel i sameie	2	41	-22
Sum anleggsmidler		**41**	**-22**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		4 713	23 538
Kundefordringer		3 000	0
Kostnader til avregning		427 375	443 519
Andre kortsiktige fordringer		25 907	27 797
Forskuddsbetalte kostnader		133 254	116 918
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		2 587 620	3 044 331
Sum omløpsmidler		**3 181 868**	**3 656 103**
SUM EIENDELER		**3 181 909**	**3 656 081**

Balanse 2024 Sameiet Eufemias Plass Vest

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 385 837	2 664 762
Sum opptjent egenkapital		**2 385 837**	**2 664 762**
Sum egenkapital	**11**	**2 385 837**	**2 664 762**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		8 307	5 170
Leverandørgjeld		304 637	416 593
A konto til avregning		419 148	377 435
Annen kortsiktig gjeld		63 979	192 122
Sum kortsiktig gjeld		**796 071**	**991 319**
Sum gjeld		**796 071**	**991 319**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 181 909**	**3 656 081**

Sted:_____ Dato:_____

Agnes C Letson Aarønæs
Styreleder

Mathias Egge Kvalheim
Styremedlem

Hege Brattlid
Styremedlem

Aage Christiansen
Styremedlem

Knut Helge Knutsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

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

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

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

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

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

Eufemias Plass Vest (EPV) sin fjernvarmeleverandør er Fortum Oslo Varme. Fjernvarmeabonnementet deles med Eufemias Plass Syd (EPS) . Kostnadene mellom EPV og EPS er ikke fordelt pr 31.12, men EPS har betalt et akontobeløp til EPV igjennom hele 2024.

Noter årsregnskap 2024 Sameiet Eufemias Plass Vest

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Felleskostnader bolig	2 958 432	2 862 936
3601 Felleskostnader næring	202 172	215 728
3611 Andre kapitalinntekter	30 000	0
3626 Adm. gebyr målere	68 400	0
Sum	**3 259 004**	**3 078 664**

For å opprettholde egenkapitalen i borettslaget kalles det inn fellesutgifter tilsvarende driftskostnader og finansinntekter.

Note 2 - Andeler i driftssameie

EPV sin andel i Sameiet Uteeiendommen

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3999 Gebyrer Unødig brannutrykning	9 180	36 073
Sum	**9 180**	**36 073**

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	35 250	35 250
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	250 000	250 000
Sum	**285 250**	**285 250**

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

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6300 Leiekostnader lokaler	168 798	153 557
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	306 852	296 364
6340 Heisalarm	16 500	0
6341 Brannalarm	139 575	297 199
6360 Annet renhold	25 325	3 259
6361 Fast renhold	156 445	158 671
6392 Containerleie/tømming	11 250	0
Sum	**824 745**	**909 050**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens HMS E-post	4 500	4 500
Sum	**4 500**	**4 500**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6540 Inventar	969	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	100	808
6552 Driftsmateriell	3 053	0
Sum	**4 122**	**808**

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	41 201	0
6610 Andre vaktmestertjenester	8 426	0
6611 Vedlikehold heiser	100 783	57 870
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	36 101	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	92 865	78 901
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	234 095	113 460
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6641 Malerarbeider	156 250	0
6644 Fasade/balkonger	77 810	26 875
6648 Vedlikehold dører og porter	73 643	73 911
6663 Vedlikehold ventilasjon	0	144 918
Sum	**831 174**	**495 934**

Note 9 - Andre honorarer

	2024	2023
6711 Adm. gebyr målere	72 406	0
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	725	30 175
6750 Vakthold	183 971	159 570
Sum	**257 102**	**189 745**

Noter årsregnskap 2024 Sameiet Eufemias Plass Vest

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	4 097	0
7719 Møter, div. styret	185	0
7720 Årsmøte	0	1 760
7770 Betalingskostnader	998	1 099
7773 Omkostninger innkreving	3 205	1 606
7790 Andre kostnader	2 672	21 041
7792 Øredifferanse	0	1
7795 Husleietap	76	0
Sum	**11 233**	**25 507**

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	2 664 762	-278 925	2 385 837
Sum opptjent egenkapital	**2 664 762**	**-278 925**	**2 385 837**
Sum egenkapital	**2 664 762**	**-278 925**	**2 385 837**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Eufemias Plass Vest.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Eufemias Plass Vest

Styreleder	Agnes C Letson Aarønæs (sign.)	27.02.2025
Styremedlem	Mathias Egge Kvalheim (sign.)	18.02.2025
Styremedlem	Knut Helge Knutsen (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Hege Brattlid (sign.)	27.02.2025
Styremedlem	Aage Christiansen (sign.)	18.02.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Sameiet Eufemias Plass Vest

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo document key: FR27A-2CHNA-BABDT-F2UKU-JKC8K-HVOV4

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: FR27A-2CHNA-BABDT-F2UKU-JKC8K-HVOV4

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: 80.232.xxx.xxx
2025-03-03 09:26:30 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: FB27A-2CHNA-BABDT-F2UXU-2KC8K-HVDV4

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Sameiet Eufemias Plass Vest

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Agnes C Letson Aarønæs
Styremedlem, Aage Christiansen
Styremedlem, Knut Helge Knutsen
Styremedlem, Hege Brattlid
Styremedlem, Mathias Egge Kvalheim
Varamedlem, Kornelius Try
Varamedlem, Kristian Martin Utkilen
Styret i Sameiet Eufemias Plass Vest består av 2 kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Eufemias Plass Vest er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Eufemias Plass Vest ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 922975191 Sameiet Eufemias Plass Vest består av 114 boliger og 2 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl. Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Eufemias Plass Vest er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP2161998. 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.

Styrets arbeid

- Styret har avholdt fire styremøter og i tillegg holdt jevnlig kontakt på e-post, telefon og gruppediskusjoner for utveksling av nødvendig informasjon.

- Regnskapet for 2024 er gjort opp med et mindre underskudd. Underskuddet var planlagt fordi styret på oppfordring besluttet å oppgradere inngangspartiene. Det ble benyttet oppsparte midler.
For inneværende år er det forventet at mange brannsensorer i leilighetene må byttes. Garantitiden på sensorene er utløpt og det begynner å komme inn feilmeldinger. Utskifting vil bli foretatt fortløpende.

- Sameiets felleskostnader har vært holdt svært lave siden oppstart i 2019. På grunn av de kostnadsøkningene i forbindelse med drift av sameiet, besluttet styret å øke felleskostnadene pr. 31.12 med 5%.

-Oppgradering av oppgangene begynte oktober, men ble på grunn av sykdom og andre forsinkelser ikke ferdigstilt før januar 2025. Konseptet ble endret fra idrett til et mer rolig utseende med nøytrale farger. Postkassene ble spraylakkert og det ble plassert ut noen kunstige trær/planter. Noen vegger fikk spilepaneler for å bryte opp store flater samt beskytte veggene mot slitasje.

- Sameiets fellesarealer og eiendeler har vært kontinuerlig fulgt opp etter overtakelse.
Reklamasjonsfristen er nå utløpt slik at sameiet i hovedsak er på egenhånd når det gjelder bygningsmassen mm. Større reklamasjonsarbeider er utført og avsluttet. Det ble reklamert på noe sedum på takterrassen som ble ødelagt i forbindelse med endringene. Det ble ikke utført av Skaaret i 2024 som avtalt. Styret vil ta det opp med utbygger til våren.
Utbygger bevilget sameiet kr. 30 000 til ekstra beplantning, som ble utført vår/sommer. Styret vil om nødvendig følge opp med ytterligere beplantning kommende vår.

- Styret inviterte til taktreff i juni med mat og drikke til alle som bodde i bygget. Informasjon om tiltaket ble gitt via Facebook, e-post og info-skjermene ved inngangene. De ble skuffende 14 beboere som kom til treffet.
En årsak kan være at mange seksjonseiere ikke bor i leilighetene selv, men benytter dem til utleie. Seksjonseiere som leier ut, har også vært dårlige til å registrere leietakere som beboere. Styret bruker mye tid på å få seksjonseiere å registrere sine leietakere, slik at vi kan ha direkte kontakt med personer som bor i bygget. Dessverre er korttidsutleie svært utbredt hos oss og disse leietakerne blir av naturlige årsaker ikke registrert.

- Mange i sameiets FB gruppe hverken eier seksjoner i sameiet, eller bor i bygget. Styret har bistått med å få renset gruppen for fraflyttede og andre som ikke hører hjemme i gruppen, mens andre som er nye eiere, eller potensielle beboere, har fått invitasjon via info-tavlene i inngangene

- Sameiet har siden etablering fått støtte av utbygger til fasadevask. Utbygger har dekket 50 % av kostnadene på grunn av støv og luftforurensning fra nærliggende utbyggingsprosjekter. 2024 var første året uten støtte, begrunnelsen var at ikke lenger foregår grunnarbeider i nærområdet.

- Avtalen med Securitas om periodisk vakthold i bod-områder, inngangspartier og takterrasser samt bomiljøtjeneste; Det er styrets oppfatning at bomiljøtjenesten er mindre benyttet siste år, men betraktes fortsatt som en viktig del av sameiets HMS. Tjenesten medfører en ikke ubetydelig kostnad og vil bli revurdert i sammenheng med mulig etablering av felles områdevakt for hele Bispevika/Bjørvika.

- Styret har begynt gjennomgang av sameiets serviceavtaler. Det har blitt valgt en ny leverandør av tjenester til rens av tepper i alle korridorer. Resultatet ble meget bra, og dette firmaet vil bli benyttet fremover.
På grunn av mye snø og søl i vintermånedene er det lagt ut matter i inngangspartiene som skiftes hver uke tom. mars. Forøvrig er det ikke gjort store endringer, men avtaler og leverandører evalueres fortløpende.

- Vi opplever fortsatt mange falske brannalarmer som medfører unødige utrykninger. Dessverre velger enkelte beboere å ikke følge kravet om å forlate boligen når alarmen går, men ofte velger å nedmontere brannvarslere som er montert i leilighetene. Dette er ulovlig og setter sameiet i en utsatt faresituasjon ved reell brann. Styret registrerer at det gjerne er gjester i utleieleiligheter som utløser falske alarmer, og demonterer brannvarslere.

- Arbeidet med å ta rede på beboerstrukturen i sameiet har vært prioritert i 2024. Det har hele tiden vært underforstått at flesteparten av leilighetene er av en størrelse som egner seg perfekt som investeringsobjekter. Kartlegging viser at omfanget er større enn antatt. Opp mot 75% av boligene er bebodd av andre enn seksjonseiere. Urovekkende mange av disse seksjoner benyttes til korttidsutleie, med betydelige negative konsekvensene for bomiljøet.

Styret kan ikke stoppe utleie, men ønsker å bruke ressurser på å få slutt på det som til forveksling ligner hotellvirksomhet, og som er i strid med lov og vedtekter.

- Beholdere for mottak av glass og metall ble på forsøksbasis plassert i K1.Dette var et velkomment tilskudd til avfallshåndtering og ble godt benyttet. Dessverre valgte Oslo Kommune å avslutte tiltaket. Styret beklager dette sterkt og vil om mulig påvirke kommunen til å gjenoppta tilbudet.

- Postens forespørsel om etablering av "pakkebokser" i nærområdet ble vurdert, men man fant ikke egnet plass. Styret sendte forespørselen videre til Clemenskvartalet, og pakkeboks er nå etabler der, til nytte for beboere i Bispevika Nord, etablert der.

- Sameiet hadde i 2023 to hendelser med skadedyr. Et tilfelle med veggdyr i en av boligseksjonene, og et med mus i bod-området. Anticimex håndterte begge tilfellene effektivt og det har ikke vist seg, eller blitt rapportert nye tilfeller.

- EPV er store eiere i sameiene Utomhus og Kjeller og er representert i styrene for å ivareta vårt sameie sine interesser.
Vintervedlikehold ute driftes av utomhus sameiet. Styret i utomhus sameiet har besluttet at snøsmeltingsanlegget fortsatt skal være avslått. USBL har også denne sesongen stått for salting og strøing, og resultatet vurderes fortsatt som tilfredsstillende.

Gartner har fortsatt tillit til å stelle beplantningen, både utomhus og på sameiets takterrasse.

Kjellersameiet har hatt betydelig utfordringer med særlig ytre garasjeport. Den ble skiftet ut i 2024 og utbygger tok regningen. Det har vært noe innkjøringsproblemer, men styret har tro på bedring.

Etter betydelige utfordringer med vannansamling ved varemottaket og ellers i garasjeanlegget besluttet styret å anlegge sluk i varemottaket. Det har vært en betydelig bedring, men siden det ikke er fall mot et bestemt punkt er problemet ikke helt løst.

Vekter med hund som inspiserer garasjene to ganger i døgnet gjør en glimrende jobb med å bortvise uønskede elementer, og man kan se en bedring.

Det vises også til diskusjonene om et overordnet samarbeid om sikkerhet i Bjørvika.

HMS plan for Sameiet Eufemias Plass Vest

BAKGRUNN

HMS-arbeid er lovpålagt gjennom "Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter". Det innebærer at styret i sameiet skal kartlegge hvilke uønskede hendelser som kan inntreffe og gjennomføre tiltak for å hindre at slikt skjer.

STYRETS ANSVAR

Styret i sameiet er ansvarlig for at boligselskapet har et internkontroll-/HMS-system som er egnet til å ivareta fellesområdene, mens beboerne har ansvar for å trygge egne leiligheter.

SAMEIETS HMS-MÅL

Sameiet skal ikke oppleve skader på personer eller omgivelser som følge av sin aktivitet
Alle beboere skal være informert om HMS-rutinene
Tilrettelegge slik at beboere får gjennomført egne internkontroller jevnlig

KARTLEGGING OG RISIKOVURDERING

Styret har kartlagt ulike farer som eksisterer i sameiet, og hvilke tiltak som kan iverksettes;
Hva kan gå galt?
Hvilke negative forhold, skader og ulykker kan ramme våre beboere?
Hva kan vi gjøre for å hindre dette?
Hva kan vi gjøre for å redusere konsekvensene hvis noe skjer?

OPPFØLGING

HMS-arbeid skal være kontinuerlig og systematisk og skal rullere i styret, bl.a.
ved at styretmedlemmer veksler på å gå hyppige vernerunder
Styret vil bruke vedlagte matrise for risikoanalyse og til logging av avvik. HMS-planen skal gjennomgås årlig og om det er vesentlige endringer, skal beboere informeres.

INFORMASJON

Sameiet har faste rutiner for informasjon og kommunikasjon:
Sameiet har egen nettside som oppdateres etter behov
Styremøter avholdes etter behov, i tillegg til gruppesamtaler på digitale media
Rundskriv/nyhetsbrev sendes beboere etter behov, i tillegg til oppdateringer på FB
HMS er beskrevet som eget punkt i årsberetningen

RESULTAT, KARTLEGGING OG RISIKOANALYSE

De områdene i sameiet som er risikovurdert er følgende:
Brannfare fex. el-sikkerhet og brannvern/varsling
Inneklima som ventilasjon, fuktighet, lagring av farlig avfall
Uteområder, ising vinterstid, skadedyr, trafikk, avfallshåndtering
Arbeidsmiljø og sikkerhet til personer som utfører arbeid for borettslaget
Rømningsveier og sprinkleranlegg

Sikkerhet/bomiljø innringertjeneste

ÅRLIG TILTAKSPLAN Aktivitet	Frekvens (frist)	Ansvar
Årlig evaluering av HMS-rutiner og tiltaksplan	Før årsmøtet	Styret
Oppdatering av tiltaksplan	Ved behov	Styret
Registrering av avvik/hendelser	Fortløpende	Styret/vaktmester
Innsamling av usortert avfall (inkl. farlig avfall)	Årlig container	Styret/seksjonseiere/beboere
Rydding i fellesarealer	Årlig, dugnad	Styret/seksjonseiere/beboere
Kontroll av fellesarealer	Verne-runder månedlig	Styret/vaktmester
Kontroll av detektorer og brannslokkeutstyr	Fortløpende	Styret/seksjonseiere/beboere
Skifte detektorer	I henhold til FDV dokumentasjon	Ekstern leverandør OneCo AS
Kontroll av elektrisk anlegg	Årlig	Ekstern leverandør OneCo AS
Kontroll av sprinkleranlegg	Visuelt fortløpende,	Serviceavtale Andenæs

Risikoanalyse

Risikonivå
1 til 2 Lavt risikonivå - tiltak informasjon
3 til 4 Middels risikonivå tiltak om mulig
6 til 9 Høyt risikonivå - tiltak påkrevet

Forhold i sameiet som kan medføre risiko

	Sansynlighet	Konsekvens
Brannsikring		
Falske alarmer/unødvendige utrykninger		Likegyldighet
Brannvarsler fungerer ikke		ikke varsling
Brannvarsler fjernet eller feil montert		ikke varsling
Brannslukningsutstyr fjernet eller ikke tilgjengelig		Risiko for større skader
Brannslukningsutstyr fungerer ikke		Risiko for større skader
Rømningsveier ikke tilgjengelig - hindringer		Alvorlig personskade
Sprinkleranlegg		
Elektriske anlegg		
Anlegg ikke iht regelverk		Brannfare
Feil bruk av elektriske apparater		Brannfare
Teknisk svikt eller feil på anlegg/utstyr		Brannfare

Innemiljø/sikkerhet

Søppel/gjenstander hensatt på fellesområder	Brann/skadedyr
Oppbevaring av brannfalig væske/gass/annet i boder	Brannfare
Farlig avfall ikke kastet eller lagret forsvarlig	Brannfare/personskade
Innbrudd boder	tap av verdier
Sjenerende støy/naboklager	

Uteområder

Parkering/kjøring på felles uteområder	Påkjørsel/skade
Avfall/gjenstander hensatt ved nedkast/ uteområder	Sjenanse/rotter/skadedyr
Avfall fra næring ikke forsvarlig kastet/bortkjørt	Miljøfare/sjenanse
Ising foran oppganger	Personskade

Arbeider på bygningsmasse

Brukes sikring på forsvarlig måte av utførende	Skade personer/gjenstander

Vernerunde basert på HMS plan utført i 2023

Brannsikring;

- Det har vært et antall unødvendige utrykninger der alarmen er utløst på grunn av utagerende matlaging. Dette skjer gjerne i leiligheter som er utleid, og leietaker ikke er tilstrekkelig instruert i hvordan alarmen skal avstilles. Dette skjer såpass ofte at beboere tenderer til å ignorere alarmen, og i enkelte tilfeller demonterer sensor.
Styret vil intensivere informasjon om viktigheten av at beboere kjenner til prosedyrene. Likeledes Informere om at det er ulovlig å demontere/ta ned sensor i leilighetene.
Styret vurderer å produsere laminert instruksjon til bruk i leiligheter som benyttes til utleie.

- Nødutganger - "Grønne bokser" har blitt benyttet til å komme seg inn i bygg/aksess mellom oppganger. Alarmer resatt.
Ingen tiltak iverksatt.

- Rømningsveier i forbindelse med terrasser i 9. etasje blir ofte blokkert og fungerer ikke etter hensikten. Manglende snørydding kan hindre åpning av dørene mellom terrassene. Sameiet har påklagd avslaget fra P&B om dispensasjon til å flytte rekkverk 0,8 meter ut mot fasaden. Statsforvalteren har avslått klagen.
Styret anmoder seksjonseiere om å være behjelpelig med å holde rømningsveier åpne.
Styret beklager avgjørelsene fra plan og bygg og statsforvalter. Nåværende løsning fungerer ikke etter brannforeskrifter, ei heller som terrasser for seksjonseiere i 9. etg.

Sprinkleranlegg;

- Service etter avtale med leverandør utført. Visuell kontroll i tilgjengelige fellesarealer utført.
Ingen avvik funnet.
Det har vært en hendelse med varsel om brann og utløst sprinkler. Brannvesenet rykket ut og gjennomgikk anlegget sammen med styreleder. Det ble antatt midlertidig trykkfall i anlegget som årsak.

Elektriske anlegg;

- Årlig service etter avtale med leverandør, inkludert termofotografering . En del avvik utbedret, jfr. servicerapport i FDV.
Visuell kontroll. Også stikkprøver i skap i enkelte korridorer i oppgangene.
Ingen avvik funnet.

Brann/nødlys;

Årlig service er utført etter avtale med leverandør. Det ble oppdaget betydelige avvik. Batterier til nødlys og sentraler garanteres kun i 5 år og feilmeldinger registreres.
Alle batterier til nødlys ble byttet. Mindre avvik utbedret, jfr. FDV.

Garanti på brannmeldere/detektorer er i ferd med å løpe ut. Det forventes å komme feilmeldinger.
Enheter vil bli skiftet ut fortløpende eller samlet.

Innemiljø/Sikkerhet;

-Generelt er en del gjenstander og avfall etterlatt i fellesarealer, også søppel på utsiden av nedkastene. Dette har etter anmodning fra styret blitt fjernet av vaktmester. Sameiet har vaktmesteravtale med USBL Bo-service og mener at de burde oppdage dette på sine runder.
Styret presiserer i nyhetsbrev/infotavler mm. til beboere at det ikke er tillatt å forlate gjenstander i fellesarealer, eller hensette søppel ved nedkastene. Dette er lagt særlig vekt på lagring av eiendeler på bod-takene, som kan hindre sprinkleranlegget til effektiv brannslokning.
All avfall som ikke kan gå i nedkastene skal leveres til gjenbrukstasjon, og dette er beboeres ansvar.

- Sameiet har etablert video-overvåkning flere steder i fellesarealene. Flere uønskede hendelser er registrert og anmeldt til Politiet.
Tiltaket betraktes av styret som meget nyttig for sikkerheten, sammen med vekter- bomiljøtjenesten.

- Fremdeles noe klager fra beboere i forbindelse med utagerende festing på takterrasse og i leiligheter, men styret mener å ha registrert en bedring. Årsaken antas å være at flere av seksjonene som har vært benyttet til utleie nå er solgt, eller fortrinnsvis benyttes til langtidsutleie.
Styret sender ut advarsel til seksjonseiere. Dette gjelder typisk leiligheter som benyttes til utleie. Avtale om bomiljøtjeneste som er

inngått med Securitas anses som nyttig.

Styret har mottatt klage på støy (høy musikk) fra serveringssted under boligene i RO 60. Styret har brakt seksjonseierne sammen for å finne løsning. Støymålinger er foretatt og resultat avventes i skrivende stund.
Seksjonseier for næring har varslet at tiltak vil bli gjennomført.

Uteområder;

- Noe unødvendig trafikk og parkerte biler på Eufemias Plass. Det er noen gjengangere, særlig i forbindelse med næring. Parkeringskontroll er intensivert, men det er tillatt med kort stopp for varelevering mm.
Avtale med AIMO vedr. parkeringskontroll anses som nyttig.

- På grunn av svært høye priser på strøm og fjernvarme har utomhus sameiet, der EPV er medeier, besluttet å fortsatt holde snøsmeltinganlegget avslått. Avtalen med vaktmester om børsting, salting og strøing av uteområdene er forlenget.
Løsningen har fungert tilfredsstillende også denne sesongen, og kostnadene er særdeles mye lavere enn alternativet.

- Løpebane på takterrasse;
Lydlekkasje ned til leilighetene i 9.etg.
Forslaget til endringer på takterrassen er gjennomført og styret anser saken som løst og avsluttet.

Forøvrig vises til generell SD overvåkning samt serviceavtaler vedrørende; sprinkleranlegg, el-anlegg, brannvarsling, ventilasjon og varme, mm. som ivaretar kritiske anlegg på et overordnet nivå. Vaktmesterselskap drifter FDV og ivaretar sammen med styret i praksis mye av vernearbeidet i det daglige.

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 Torsdag 13.03.2025.

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

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

_____
Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

usbl

STEMMESEDDEL 1	STEMMESEDDEL 2
STEMMESEDDEL 3	STEMMESEDDEL 4
STEMMESEDDEL 5	STEMMESEDDEL 6
STEMMESEDDEL 7	STEMMESEDDEL 8
STEMMESEDDEL 9	STEMMESEDDEL 10



INNKALLING 2024

Sameiet Eufemias Plass Vest

Fredag 22.03.2024 kl. 18:00
Digitalt møte "Min side" - www.usbl.no

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.

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.

usbl

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Eufemias Plass Vest

Tid og sted: Fredag 22.03.2024 kl. 18:00 - Digitalt møte "Min side" - www.usbl.no

Årsmøtet vil være åpent for avstemming i perioden 22.03.24(18:00) - 27.03.24(18:00)

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 Oppgradering av inngangspartier

6 Valg

6.1 Valg av styreleder for 1 år

6.2 Valg av styremedlemmer

6.3 Valg av varamedlemmer

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 250.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Oppgradering av inngangspartier

Forslag fra Knut-Helge Knutsen:

Jeg ønsker å fremme forslag om oppussing av inngangspartiene hvor man vurderer følgende elementer:

- Postkassestativer
- Maling av vegger
- Belysning
- Fjerning av «designelementer»
- Overflatebehandling heiser

Forslag til vedtak: Mitt forslag er følgende:

Vi må få inn en arkitekt som kan hjelpe med en "facelift"/mindre oppgradering av alle inngangspartiene som følger:

- Nye postkassestativer som er litt mer eksklusive enn disse fargerike boksene som er der nå
- Mal veggene
- Få inn noen skikkelig flotte lamper i taket i stedet for disse simple lysrørene som ikke ser noe bra ut i det hele tatt
- Fjern alle disse "designelementene" fra tidligere (ribbevegg, seierspall o.s.v). I steden få inn noen faste

møbler som kan gi et litt bedre bidrag enn det som er der nå.
- Få inn et firma som kan se om det er mulig å gjøre noe med heisen i A-oppgangen. Med så mye inn- og utflytting er overflaten blitt veldig ripete og stygge

Styrets innstilling: Styret er positive til forslaget. Styrets innstilling er at årsmøtet gir styret et mandat innenfor en ramme på kr 400.000,- øremerket oppgradering og vedlikehold av inngangspartiene.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Aage Christiansen
Styremedlem, Knut Helge Knutsen
Styremedlem, Tove Kristin Melgård
Styremedlem, Hege Brattlid
Varamedlem, Kornelius Try
Varamedlem, Kristian Martin Utkilen

6.1 Valg av styreleder for 1 år

Agnes Aarønæs innstilles som ny styreleder.

6.2 Valg av styremedlemmer

Som styremedlemmer er foreslått Aage Christiansen og Mathias Kvalheim

6.3 Valg av varamedlemmer

Det foreslås gjenvalg på Kornelius Try og Kristian Martin Utkilen.

Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**2 691 752**	**1 768 592**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-42 923	923 356
Endringer i andre langsiktige poster	218	-197
B. Endring arbeidskapital	**-42 705**	**923 160**
C. Arbeidskapital	**2 649 047**	**2 691 752**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	3 640 367	3 489 318
Kortsiktiggjeld	-991 319	-797 566
C Arbeidskapital	**2 649 047**	**2 691 752**

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

Resultatregnskap 2023 Sameiet Eufemias Plass Vest

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 062 928	2 939 868	3 062 875	3 062 875
Sum leieinntekt		**3 062 928**	**2 939 868**	**3 062 875**	**3 062 875**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	3	36 073	4 580	0	0
Sum annen inntekt		**36 073**	**4 580**	**0**	**0**
Sum inntekt		**3 099 001**	**2 944 448**	**3 062 875**	**3 062 875**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	35 250	34 898	35 000	35 000
Styrehonorar	4	250 000	247 500	250 000	250 000
Driftskostnad					
Energikostnad		228 615	194 661	195 000	200 001
Kostnad eiendom/lokaler	5	909 050	871 928	764 000	757 000
Kommunale avgifter/renovasjon		541 912	-586 843	525 000	620 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	4 500	4 500	1	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	808	62 633	30 000	35 000
Reparasjon og vedlikehold	8	495 934	447 829	478 501	444 500
Revisjonshonorar		10 125	9 472	10 000	10 000
Forretningsførerhonorar		144 175	140 112	144 000	149 000
Andre honorar		189 745	134 775	150 000	153 000
TV/bredbånd		213 854	203 832	207 000	220 000
Kontingenter og gaver		0	0	1 000	1 000
Forsikringer		143 235	136 415	143 300	150 690
Andre kostnader		25 507	13 340	8 000	8 000
Andel av driftskostnad i sameie	2	40 623	148 306	0	0
Sum kostnad		**3 233 332**	**2 063 357**	**2 940 802**	**3 033 191**
Driftsresultat		**-134 331**	**881 091**	**122 073**	**29 684**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		91 405	42 263	0	0
Andel av renteinntekt i sameie	2	3	3	0	0
Netto finansposter		**-91 408**	**-42 265**	**0**	**0**
Årsresultat		**-42 923**	**923 356**	**122 073**	**29 684**
Overført sameiekapital		-42 923	923 356	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-42 923**	**923 356**	**0**	**0**

Balanse 2023 Sameiet Eufemias Plass Vest

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andeler anleggsmiddel i sameie	2	-22	197
Sum anleggsmidler		**-22**	**197**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		23 538	17 637
Kundefordringer		0	11 315
Kostnader til avregning		443 519	419 666
Andre kortsiktige fordringer		12 061	18 459
Forskuddsbetalte kostnader		116 918	169 172
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		3 044 331	2 853 069
Sum omløpsmidler		**3 640 367**	**3 489 318**
SUM EIENDELER		**3 640 345**	**3 489 515**

Balanse 2023 Sameiet Eufemias Plass Vest

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 649 026	2 691 949
Sum opptjent egenkapital		**2 649 026**	**2 691 949**
Sum egenkapital	**9**	**2 649 026**	**2 691 949**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		5 170	17 604
Leverandørgjeld		416 593	444 229
Skyldig off. myndigheter		0	-1
A konto til avregning		377 435	211 308
Annen kortsiktig gjeld		192 122	124 426
Sum kortsiktig gjeld		**991 319**	**797 566**
Sum gjeld		**991 319**	**797 566**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 640 345**	**3 489 515**

Sted:_____ Dato:_____

Aage Christiansen
Styreleder

Tove Kristin Melgård
Styremedlem

Hege Brattlid
Styremedlem

Knut Helge Knutsen
Styremedlem

Noter årsregnskap 2023 Sameiet Eufemias Plass Vest

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

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

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

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

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

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

Boligselskapet har avdelingsregnskap, og fordelingen er ifølge vedtektene xx på avdeling A, YY på avdeling B og ZZ på avdeling C.
Resultat for de ulike avdelingene finner dere etter prinsippnoten.

Eufemias Plass Vest (EPV) sin fjernvarmeleverandør er Fortum Oslo Varme. Fjernvarmeabonnementet deles med Eufemias Plass Syd (EPS) . Kostnadene mellom EPV og EPS er ikke fordelt pr 31.12, men EPS har betalt et akontobeløp til EPV igjennom hele 2022. Siste avregning var pr 31.12.2021, neste avregning vil være pr 31.12.2022.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Felleskostnader bolig	2 862 936	2 862 936
3601 Felleskostnader næring	199 992	76 932
Sum	**3 062 928**	**2 939 868**

For å opprettholde egenkapitalen i borettslaget kalles det inn fellesutgifter tilsvarende driftskostnader og finansinntekter.

Note 2 - Andeler i driftssameie

EPV sin andel i Sameiet Uteeiendommen

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3999 Andre inntekter	36 073	4 580
Sum	**36 073**	**4 580**

Konto 3999 gjelder 50 % av servicekostnader fra Saas Prsojekt som viderefaktureres i 2024.

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	35 250	34 898
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	250 000	247 500
Sum	**285 250**	**282 398**

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

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6300 Leiekostnader lokaler	153 557	262 944
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	296 364	281 832
6340 Heisalarm	0	15 563
6341 Brannalarm	297 199	124 020
6360 Annet renhold	3 259	46 654
6361 Fast renhold	158 671	140 916
Sum	**909 050**	**871 928**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Leie av datautstyr	4 500	4 500
Sum	**4 500**	**4 500**

Noter årsregnskap 2023 Sameiet Eufemias Plass Vest

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktøy og redskaper	0	7 938
6525 IT utstyr	0	36 900
6540 Inventar	0	399
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	808	11 137
6552 Driftsmateriell	0	6 260
Sum	**808**	**62 633**

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2023	2022
6603 Vedlikehold elektro	0	60 989
6611 Vedlikehold heiser	57 870	58 078
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	6 526
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	78 901	68 925
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	113 460	204 193
6644 Fasade/balkonger	26 875	0
6648 Vedlikehold dører og porter	73 911	49 118
6663 Vedlikehold ventilasjon	144 918	0
Sum	**495 934**	**447 829**

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	2 691 949	-42 923	2 649 026
Sum opptjent egenkapital	**2 691 949**	**-42 923**	**2 649 026**
Sum egenkapital	**2 691 949**	**-42 923**	**2 649 026**

Årsmelding 2023 - Sameiet Eufemias Plass Vest

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:
Styreleder, Aage Christiansen
Styremedlem, Knut Helge Knutsen
Styremedlem, Tove Kristin Melgård
Styremedlem, Hege Brattlid
Varamedlem, Kornelius Try
Varamedlem, Kristian Martin Utkilen

Styret i Sameiet Eufemias Plass Vest består av 2 kvinner og 2 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Eufemias Plass Vest er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Eufemias Plass Vest ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 922975191
Sameiet Eufemias Plass Vest består av 114 boliger og 2 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Eufemias Plass Vest er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP2161998. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

Boligsameiet Eufemias Plass Vest

- Styret har avholdt fire styremøter og i tillegg holdt jevnlig kontakt på e-post, telefon og gruppediskusjoner for utveksling av nødvendig informasjon.

- Regnskapet for 2023 er gjort opp med et mindre underskudd. Underskuddet er planlagt fordi styret valgte å ta vedlikeholdsarbeider på nødlysanlegget i 2023. Arbeidene var budsjettert gjennomført i 2024.
Det forventes at mange brannsensorer i leilighetene må byttes i løpet av inneværende år. Garantitiden på sensorene er utløpt og det begynner å komme inn feilmeldinger.

- Etterkontrollert og fulgt opp sameiets fellesarealer og eiendeler etter overtakelse.
Større reklamasjonsarbeider er utført og avsluttet. Det gjelder også større endringer på takterrasse. Tilbakemeldinger fra beboere indikerer at endringene har ført til en vesentlig forbedring med hensyn til bruk og nytte.
Sameiet har av utbygger mottatt et beløp til beplantning av fem felter på østsiden av terrassen.

Arbeidene vil bli utført av styret med hjelp av gartner. Det vurderes å invitere til dugnad/beboermøte i forbindelse med beplantningen.

- Avtale med Securitas om periodisk vakthold i bod-områder, inngangspartier og takterrasser samt bomiljøtjeneste. Det er styrets oppfatning at bomiljøtjenesten er mindre benyttetsiste år, men betraktes fortsatt som en viktig del av sameiets HMS. Tjenesten medfører en ikke ubetydelig kostnad, men styret er av den oppfatningen at avtalen er berettiget.

- Virkningene av kameraovervåking, som ble montert etter etablering av Internett-tilgang i fellesarealene, har vist seg nyttig. Det er dokumentert innbrudd i boder som har blitt politianmeldt. Videoopptak har også vært til hjelp for Politiets etterforskning i forbindelse med annen kriminalitet med tilknytning til vårt sameie.
Installasjonene anses som et viktig bidrag til ro og orden i sameiet. Det har fortsatt ikke vært innsigelser eller negative innspill fra beboere relatert til installasjonene.

- Sameiet er store eiere i sameiene Kjeller og utomhus og er representert i styrene for å ivareta vårt sameiet sine interesser.
Vintervedlikehold av uteearealene driftes av utomhussameiet og medfører betydelige kostnader. Med dagens priser på energi har sameiet valgt å ikke benytte snøsmeltingsanlegget, som basert på fjernvarme. Vaktmester har stått for salting og strøing, og resultatet vurderes som tilfredsstillende. Kostnadene er på den måte betydelig redusert i forhold til fjernvarme.
Kjellersameiet har betydelig utfordringer med de to garasjeporter som betjener inn og utkjøring for biler, samt for varelevering og avfallsbehandling. Ytre port er også svært støyende for beboere i etasjene over. Det kan se ut til at større ombygning må foretas.
Det er også betydelige utfordringer med uønsket besøk i garasjeanlegget på nattetid som medfører kriminalitet. Vekter med hund inspiserer garasjene to ganger i døgnet og bortviser nærmest daglig narkomane, særlig i vinterhalvåret. Problemene er ikke løst, men diskuteres jevnlig i styret. Det kan bli aktuelt å søke mot et overordnet samarbeid i Bispevika Nord.

- Erfaringene etter et år med leveranser av kun internett fra NextGenTel har vært positive. Hver seksjon har høyhastighets bredbånd som inngår i felleskostnadene. Beboere har verdsatt å kunne velge leveranse av tv-pakker fristilt fra leveranse av Internet.

- Det er fem år siden overtakelse av bygget. Det betyr at de fleste garantier utløper i løpet av 2024. Det har vært praktisk å opprettholde serviceavtaler med de som har hatt leveranser i sameiet. Styret har intensjoner om å gjennomgå alle serviceavtaler og fortløpende fornye, eller endre leverandør av tjenester.

- Vi har fortsatt mange falske brannalarmer som medfører unødige utrykninger. dessverre velger enkelte beboere å ikke følge kravet om å forlate boligen, og i stedet velger å nedmontere brannvarslere som er montert i leilighetene. Dette er ulovlig og setter sameiet i en utsatt faresituasjon ved reell brann. Styret registrerer at det gjerne er beboere i utleieleiligheter som utløser falske alarmer og demonterer brannvarslere.
Styret vil prioritere å informere de som leier ut sine boliger og regler og ansvar.

- Som alternativ til innleid hjelp for å håndtere store mengder avfall i helgene har varamedlemmene til styret i vårt sameie, i samarbeid med styret i EPS, utført denne jobben. Styret er meget takknemmelig for at våre varamedlemmer deltar aktivt, også på styremøter.
Beholdere for mottak av glass og metall plassert i K1 har også vært et velkomment tilskudd til avfallshåndtering og blir godt benyttet.

- Har fått montert en elektronisk info-skjerm "styretavla" i hver oppgang. Hensikten er å være et bidrag til effektiv informasjon til beboere. Effekten er vanskelig å vurdere, men styret håper at budskapene som presenteres på tavla når frem.

- Postens forespørsel om etablering av "pakkebokser" i nærområdet ble vurdert av kjellersameiet, men det lot seg ikke gjennomføre. Styret mener at et pakkeboks stativ i nærområdet er et godt og nødvendig tilbud. Forespørselen er videresendt til styret i Clementskvartalet og vi håper det kan finnes pålass der.

- Sameiets felleskostnader har, til tross for tildels kraftige prisøkninger, stått fast siden etableringen for fem år siden. Styret har besluttet å ikke øke felleskostnadene pr. 31.12, men vil vurdere nødvendigheten fortløpende.

- Sameiet har hatt to tilfeller med skadedyr.
Et tilfelle med veggdyr i en leilighet som sannsynligvis har kommet inn med emballasje eller reisegods/kofferter. Anticimex har håndtert og bekjempet dette.
Det ble oppdaget mus i det store bodområdet. Det er ukjent hvordan den har kommet inn, men det ble satt ut feller og man fanget en mus. Det er ikke oppdaget eller fanget flere. Fellene blir stående en tid fremover.

- Styret har måtte ta tak i utbredt lagring av eiendeler på tak av boder og ellers gjensetting av (utrangerte) eiendeler i fellesarealene.
Dette er problematisk i forhold til rømningsveier og brann, i tillegg til at det er skjemmende og kan tiltrekke seg uønskede elementer.
Informasjon til beboere er utsendt, med særlig vekt på lagring av gjenstander på bodtakene som hindrer sprinkler og effektiv brannslokning.

HMS plan for Sameiet Eufemias Plass Vest

BAKGRUNN

HMS-arbeid er lovpålagt gjennom "Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter". Det innebærer at styret i sameiet skal kartlegge hvilke uønskede hendelser som kan inntreffe og gjennomføre tiltak for å hindre at slikt skjer.

STYRETS ANSVAR

Styret i sameiet er ansvarlig for at boligselskapet har et internkontroll-/HMS-system som er egnet til å ivareta fellesområdene, mens beboerne har ansvar for å trygge egne leiligheter.

SAMEIETS HMS-MÅL

Sameiet skal ikke oppleve skader på personer eller omgivelser som følge av sin aktivitet
Alle beboere skal være informert om HMS-rutinene
Tilrettelegge slik at beboere får gjennomført egne internkontroller jevnlig

KARTLEGGING OG RISIKOVURDERING

Styret har kartlagt ulike farer som eksisterer i sameiet, og hvilke tiltak som kan iverksettes;
Hva kan gå galt?
Hvilke negative forhold, skader og ulykker kan ramme våre beboere?
Hva kan vi gjøre for å hindre dette?
Hva kan vi gjøre for å redusere konsekvensene hvis noe skjer?

OPPFØLGING

HMS-arbeid skal være kontinuerlig og systematisk og skal rullere i styret, bl.a.
ved at styretmedlemmer veksler på å gå hyppige vernerunder
Styret vil bruke vedlagte matrise for risikoanalyse og til logging av avvik. HMS-planen
skal gjennomgås årlig og om det er vesentlige endringer, skal beboere informeres.

INFORMASJON

Sameiet har faste rutiner for informasjon og kommunikasjon:
Sameiet har egen nettside som oppdateres etter behov
Styremøter avholdes etter behov, i tillegg til gruppesamtaler på digitale media
Rundskriv/nyhetsbrev sendes beboere etter behov, i tillegg til oppdateringer på FB
HMS er beskrevet som eget punkt i årsberetningen

RESULTAT, KARTLEGGING OG RISIKOANALYSE

De områdene i sameiet som er risikovurdert er følgende:
Brannfare fex. el-sikkerhet og brannvern/varsling
Inneklima som ventilasjon, fuktighet, lagring av farlig avfall
Uteområder, ising vinterstid, skadedyr, trafikk, avfallshåndtering
Arbeidsmiljø og sikkerhet til personer som utfører arbeid for borettslaget
Rømningsveier og sprinkleranlegg
Sikkerhet/bomiljø innringertjeneste

ÅRLIG TILTAKSPLAN Aktivitet	**Frekvens (frist)**	**Ansvar**
Årlig evaluering av HMS-rutiner og tiltaksplan	Før årsmøtet	Styret
Oppdatering av tiltaksplan	Ved behov	Styret
Registrering av avvik/hendelser	Fortløpende	Styret/vaktmester
Innsamling av usortert avfall (inkl. farlig avfall)	Årlig container	Styret/seksjonseiere/beboere
Rydding i fellesarealer	Årlig, dugnad	Styret/seksjonseiere/beboere
Kontroll av fellesarealer	Verne-runder månedlig	Styret/vaktmester
Kontroll av detektorer og brannslokkeutstyr	Fortløpende	Styret/seksjonseiere/beboere
Skifte detektorer	I henhold til FDV dokumentasjon	Ekstern leverandør OneCo AS
Kontroll av elektrisk anlegg	Årlig	Ekstern leverandør OneCo AS
Kontroll av sprinkleranlegg	Visuelt fortløpende,	Serviceavtale Andenæs

Risikoanalyse

	Sansynlighet	**Konsekvens**
Risikonivå		
1 til 2 Lavt risikonivå - tiltak informasjon		
3 til 4 Middels risikonivå tiltak om mulig		
6 til 9 Høyt risikonivå - tiltak påkrevet		
Forhold i sameiet som kan medføre risiko		
Brannsikring		
Falske alarmer/unødvendige utrykninger		Likegyldighet
Brannvarsler fungerer ikke		ikke varsling
Brannvarsler fjernet eller feil montert		ikke varsling
Brannslukningsutstyr fjernet eller ikke tilgjengelig		Risiko for større skader
Brannslukningsutstyr fungerer ikke		Risiko for større skader
Rømningsveier ikke tilgjengelig - hindringer		Alvorlig personskade
Sprinkleranlegg		
Elektriske anlegg		
Anlegg ikke iht regelverk		Brannfare
Feil bruk av elektriske apparater		Brannfare
Teknisk svikt eller feil på anlegg/utstyr		Brannfare
Innemiljø/sikkerhet		
Søppel/gjenstander hensatt på fellesområder		Brann/skadedyr
Oppbevaring av brannfalig væske/gass/annet i boder		Brannfare
Farlig avfall ikke kastet eller lagret forsvarlig		Brannfare/personskade
Innbrudd boder		tap av verdier
Sjenerende støy/naboklager		
Uteområder		
Parkering/kjøring på felles uteområder		Påkjørsel/skade
Avfall/gjenstander hensatt ved nedkast/ uteområder		Sjenanse/rotter/skadedyr

Avfall fra næring ikke forsvarlig kastet/bortkjørt

Ising foran oppganger

Miljøfare/sjenanse

Personskade

Arbeider på bygningsmasse

Brukes sikring på forsvarlig måte av utførende



Skade personer/gjenstander

Vernerunde basert på HMS plan utført i 2023

Brannsikring;

- Det har vært et antall unødvendige utrykninger der alarmen er utløst på grunn av utagerende matlaging. Dette skjer gjerne i leiligheter som er utleid, og leietaker ikke er tilstrekkelig instruert i hvordan alarmen skal avstilles. Dette skjer såpass ofte at beboere tenderer til å ignorere alarmen, og i enkelte tilfeller demonterer sensor.
Styret vil intensivere informasjon om viktigheten av at beboere kjenner til prosedyrene. Likeledes informere om at det er ulovlig å demontere/ta ned sensor i leilighetene.
Styret vurderer å produsere laminert instruksjon til bruk i leiligheter som benyttes til utleie.

- Nødutganger - "Grønne bokser" har blitt benyttet til å komme seg inn i bygg/aksess mellom oppganger. Alarmer resatt.
Ingen tiltak iverksatt.

- Rømningsveier i forbindelse med terrasser i 9. etasje blir ofte blokkert og fungerer ikke etter hensikten. Manglende snørydding kan hindre åpning av dørene mellom terrassene. Sameiet har påklagd avslaget fra P&B om dispensasjon til å flytte rekkverk 0,8 meter ut mot fasaden. Statsforvalteren har avslått klagen.
Styret anmoder seksjonseiere om å være behjelpelig med å holde rømningsveier åpne.
Styret beklager avgjørelsene fra plan og bygg og statsforvalter. Nåværende løsning fungerer ikke etter brannforeskrifter, ei heller som terrasser for seksjonseiere i 9. etg.

Sprinkleranlegg;

- Service etter avtale med leverandør utført. Visuell kontroll i tilgjengelige fellesarealer utført.
Ingen avvik funnet.
Det har vært en hendelse med varsel om brann og utløst sprinkler. Brannvesenet rykket ut og gjennomgikk anlegget sammen med styreleder. Det ble antatt midlertidig trykkfall i anlegget som årsak.

Elektriske anlegg;

- Årlig service etter avtale med leverandør, inkludert termofotografering . En del avvik utbedret, jfr. servicerapport i FDV.
Visuell kontroll. Også stikkprøver i skap i enkelte korridorer i

oppgangene.
Ingen avvik funnet.

Brann/nødlys;

Årlig service er utført etter avtale med leverandør. Det ble oppdaget betydelige avvik. Batterier til nødlys og sentraler garanteres kun i 5 år og feilmeldinger registreres.
Alle batterier til nødlys ble byttet. Mindre avvik utbedret, jfr. FDV.

Garanti på brannmeldere/detektorer er i ferd med å løpe ut. Det forventes å komme feilmeldinger.
Enheter vil bli skiftet ut fortløpende eller samlet.

Innemiljø/Sikkerhet;

-Generelt er en del gjenstander og avfall etterlatt i fellesarealer, også søppel på utsiden av nedkastene. Dette har etter anmodning fra styret blitt fjernet av vaktmester. Sameiet har vaktmesteravtale med USBL Bo-service og mener at de burde oppdage dette på sine runder.
Styret presiserer i nyhetsbrev/infotavler mm. til beboere at det ikke er tillatt å forlate gjenstander i fellesarealer, eller hensette søppel ved nedkastene. Dette er lagt særlig vekt på lagring av eiendeler på bod-takene, som kan hindre sprinkleranlegget til effektiv brannslokning.
All avfall som ikke kan gå i nedkastene skal leveres til gjenbrukstasjon, og dette er beboeres ansvar.

- Sameiet har etablert video-overvåkning flere steder i fellesarealene. Flere uønskede hendelser er registrert og anmeldt til Politiet.
Tiltaket betraktes av styret som meget nyttig for sikkerheten, sammen med vekter- bomiljøtjenesten.

- Fremdeles noe klager fra beboere i forbindelse med utagerende festing på takterrasse og i leiligheter, men styret mener å ha registrert en bedring. Årsaken antas å være at flere av seksjonene som har vært benyttet til utleie nå er solgt, eller fortrinnsvis benyttes til langtidsutleie.
Styret sender ut advarsel til seksjonseiere. Dette gjelder typisk leiligheter som benyttes til utleie. Avtale om bomiljøtjeneste som er inngått med Securitas anses som nyttig.

Styret har mottatt klage på støy (høy musikk) fra serveringssted under boligene i RO 60. Styret har brakt seksjonseierne sammen for å finne løsning. Støymålinger er foretatt og resultat avventes i skrivende stund.
Seksjonseier for næring har varslet at tiltak vil bli gjennomført.

Uteområder;

- Noe unødvendig trafikk og parkerte biler på Eufemias Plass. Det er noen gjengangere, særlig i forbindelse med næring.
Parkeringskontroll er intensivert, men det er tillatt med kort stopp for varelevering mm.

Avtale med AIMO vedr. parkeringskontroll anses som nyttig.

- På grunn av svært høye priser på strøm og fjernvarme har utomhus sameiet, der EPV er medeier, besluttet å fortsatt holde snøsmeltinganlegget avslått. Avtalen med vaktmester om børsting, salting og strøing av uteområdene er forlenget.
Løsningen har fungert tilfredsstillende også denne sesongen, og kostnadene er særdeles mye lavere enn alternativet.

- Løpebane på takterrasse;
Lydlekkasje ned til leilighetene i 9.etg.
Forslaget til endringer på takterrassen er gjennomført og styret anser saken som løst og avsluttet.

Forøvrig vises til generell SD overvåkning samt serviceavtaler vedrørende; sprinkleranlegg, el-anlegg, brannvarsling, ventilasjon og varme, mm. som ivaretar kritiske anlegg på et overordnet nivå. Vaktmesterselskap drifter FDV og ivaretar sammen med styret i praksis mye av vernearbeidet i det daglige.

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Eufemias Plass Vest fredag 22.03.2024 kl. 18:00 - Digitalt møte "Min side" - www.usbl.no.

Avstemmingsperiode: 22.03.2024(18.00) - 27.03.2024(18.00)

Antall seksjoner som har avgitt stemme: 24

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Aage Christiansen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall seksjoner som har avgitt stemme: 24

Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

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.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 250.000,- ble godkjent mot en stemme

5. Andre saker

5.1 Oppgradering av inngangspartier

Forslag fra Knut-Helge Knutsen:

Jeg ønsker å fremme forslag om oppussing av inngangspartiene hvor man vurderer følgende elementer:

- Postkassestativer
- Maling av vegger
- Belysning
- Fjerning av «designelementer»
- Overflatebehandling heiser

Vedtak:
Forslaget vedtatt med 16 stemmer. Styret gis mandat innenfor en ramme på kr 400.000,- øremerket oppgradering og vedlikehold av inngangspartiene.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 1 år

Agnes Aarønæs innstilles som ny styreleder.

Vedtak:
Valgt ble: Agnes Aarønæs for 1 år

6.2 Valg av styremedlemmer

Som styremedlemmer er foreslått Aage Christiansen og Mathias Kvalheim

Vedtak:
Valgt ble: Aage Christiansen for 2 år

Valgt ble: Mathias Kvalheim for 2 år

6.3 Valg av varamedlemmer

Det foreslås gjenvalg på Kornelius Try og Kristian Martin Utkilen.

Vedtak:
Valgt ble Kornelius Try og Kristian Martin Utkilen

Protokollen er godkjent.

Vidar Karlstad/s/

Møteleder

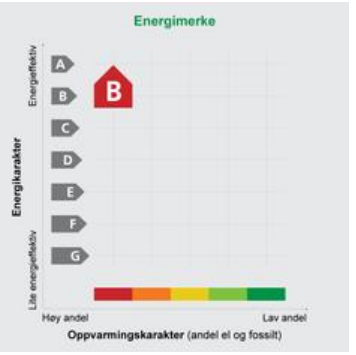
Aage Christiansen/s/

Protokollvitne

ENOVA

ENERGIATTEST

Adresse	Dronning Eufemias gate 65
Postnr	0194
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/ 507
Gnr.	234
Bnr.	149
Seksjonsnr.	58
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1261879
Dato	10.05.2021



Innmeldt av	Anders Thorkildsen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2019
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	42
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Dronning Eufemias gate 65	Gnr: 234
Postnr/Sted: 0194 Oslo	Bnr: 149
Leilighetsnummer: 507	Seksjonsnr: 58
Bolignr:	Festenr:
Dato: 10.05.2021 14:26:54	Bygnnr:
Energimerkenummer: A2021-1261879	
Ansvarlig for energiattesten:	
Energimerking er utført av: Anders Thorkildsen	

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Dronning Eufemias gate 65

Nabolaget Bjørvika - vurdert av 108 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 300 elever, 20 klasser	10 min 0.7 km
Vahl skole (1-7 kl.) 232 elever, 16 klasser	21 min 1.5 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 345 elever, 19 klasser	21 min 1.6 km
Jordal skole (8-10 kl.) 587 elever, 39 klasser	19 min 1.4 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 420 elever, 30 klasser	7 min 2.2 km
Heltberg gymnas 160 elever, 7 klasser	19 min 1.4 km
Hersleb videregående skole	23 min

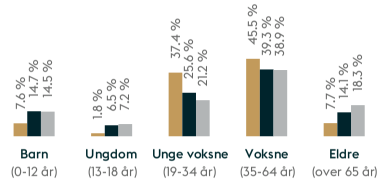
Offentlig transport

Bjørvika Totalt 20 ulike linjer	4 min 0.3 km
Middelalderparken Linje 13, 19	4 min 0.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 0.6 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 1 km
Oslo Gardermoen	38 min

Barnehager

Strekkoden barnehage (1-5 år) 52 barn	3 min 0.2 km
Gamlebyen barnehage (0-5 år) 68 barn	7 min 0.5 km
Papaya kanvas-barnehage (1-5 å... 33 barn	12 min 0.9 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bjørvika	3 570	2 266
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Gående
- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Gamlebyen skole	8 min
Ruinparken balløkke	10 min
Barry's Bootcamp Barcode	3 min
SATS Bjørvika	4 min

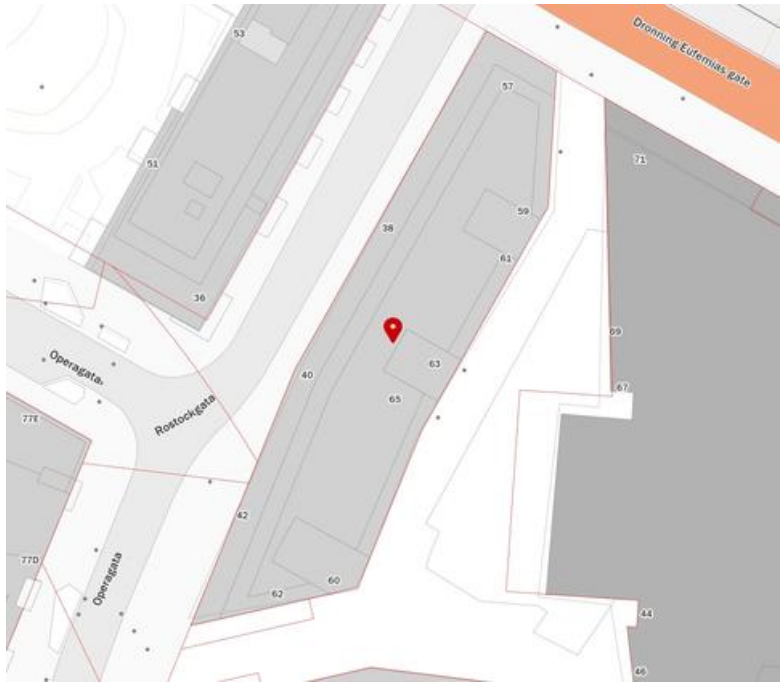
«Sjønært og bynært med mer grøntarealer enn Tjuvholmen og Aker Brygge.»

— Sitat fra en lokalkjent

Vedlikehold veier
Godt velholdt 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 87/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Majorstuen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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.

Oppdragsnummer: 8-0160/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Dronning Eufemias gate 65 0194 OSLO

Betegnelse: Gnr 234, bnr 149, snr 58 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no