



Rostockgata 100

— Velkommen til

Rostockgata 100



— BJØRVIKA / CLEMENSKVARTALET

Ny (2023) og strøken 2-roms, høyt og fritt beliggende i 6.etg med heis og solrik balkong på 6 m². Lave f.kost.

Prisantydning	6 750 000,-
Omkostninger	169 990,-
Totalpris	6 919 990,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 479,-
BRA-i	40 m ²
Totalt BRA	47 m ²
Soverom	1
Etasje	6.etg
Boligtype	Selveierleilighet

Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2023
Tomt	6 569 m ² , eiet
Megler	Nikola Gresko
Telefon	906 10 852
E-post	n.gresko@nordvikbolig.no
Megler 2	Anniken Høiby
Telefon	932 86 276
E-post	a.hoiby@nordvikbolig.no








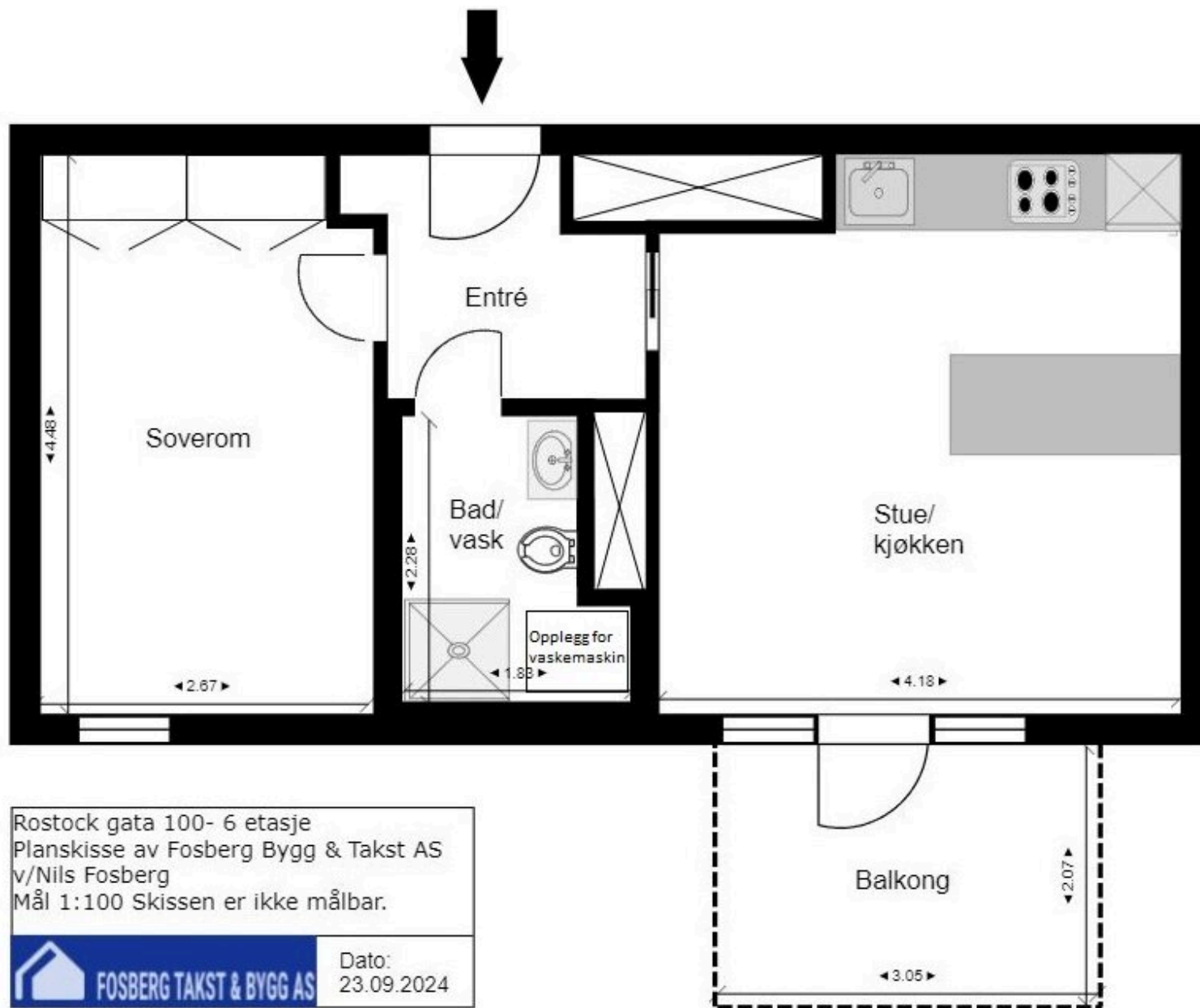
Kort fortalt

- Moderne 2-roms fra 2023 med høy standard. Sameiet ligger i et nyetablert, meget attraktivt og urbant satsingsområde i Bjørvika. Innendørs adkomst til Meny dagligvare, Apotek1 og Vinmonopolet i u.etg. Nærhet til alt Oslo har å by på av restauranter, uteliv, butikker, badeplasser, parker og kollektivtilbud.
- Heis
- Nytt i 2023
- Solrik balkong
- Innflyttingsklar
- Kjellerbod på 7 m²
- Enstavs eikeparkett
- Effektiv planløsning
- Stilrent HTH-kjøkken
- TG0/1 på alle punkter
- Nybyggeranti til 2028
- Takhøyde på inntil 2,62 m
- 4 min gange til trikkestopp
- Lave strøm- og fellesutgifter
- Oppvarming og varmtvann inkl.
- Felles takterrasse og flott bakgård
- Delikat bad m/opplegg for vaskemaskin

Arealer og innhold



		Beskrivelse	
BRA-i:	40 m ²		6. etasje: BRA-i: 40 m ² . Entré/gang, bad/vaskerom, soverom, stue/kjøkken. TBA: 6 m ² . Balkong
BRA-e:	7 m ²		
Totalt BRA:	47 m ²		Kjeller: BRA-e: 7 m ² . Kjellerbod
TBA:	6 m ²		



Rostock gata 100- 6 etasje
Planskisse av Fosberg Bygg & Takst AS
v/Nils Fosberg
Mål 1:100 Skissen er ikke målbar.



FOSBERG TAKST & BYGG AS

Dato:
23.09.2024

















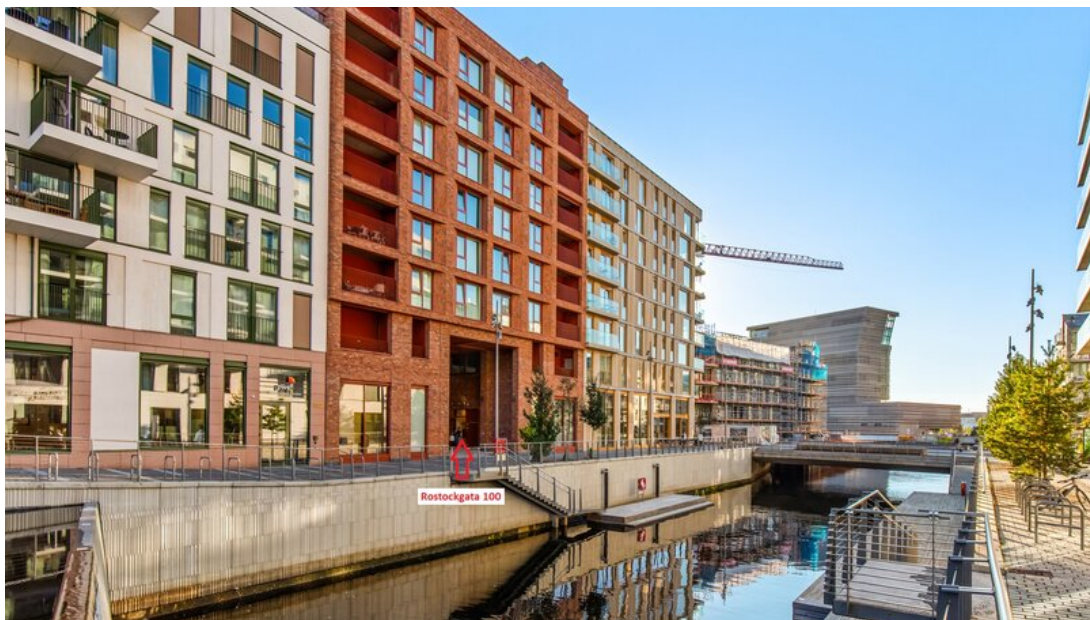




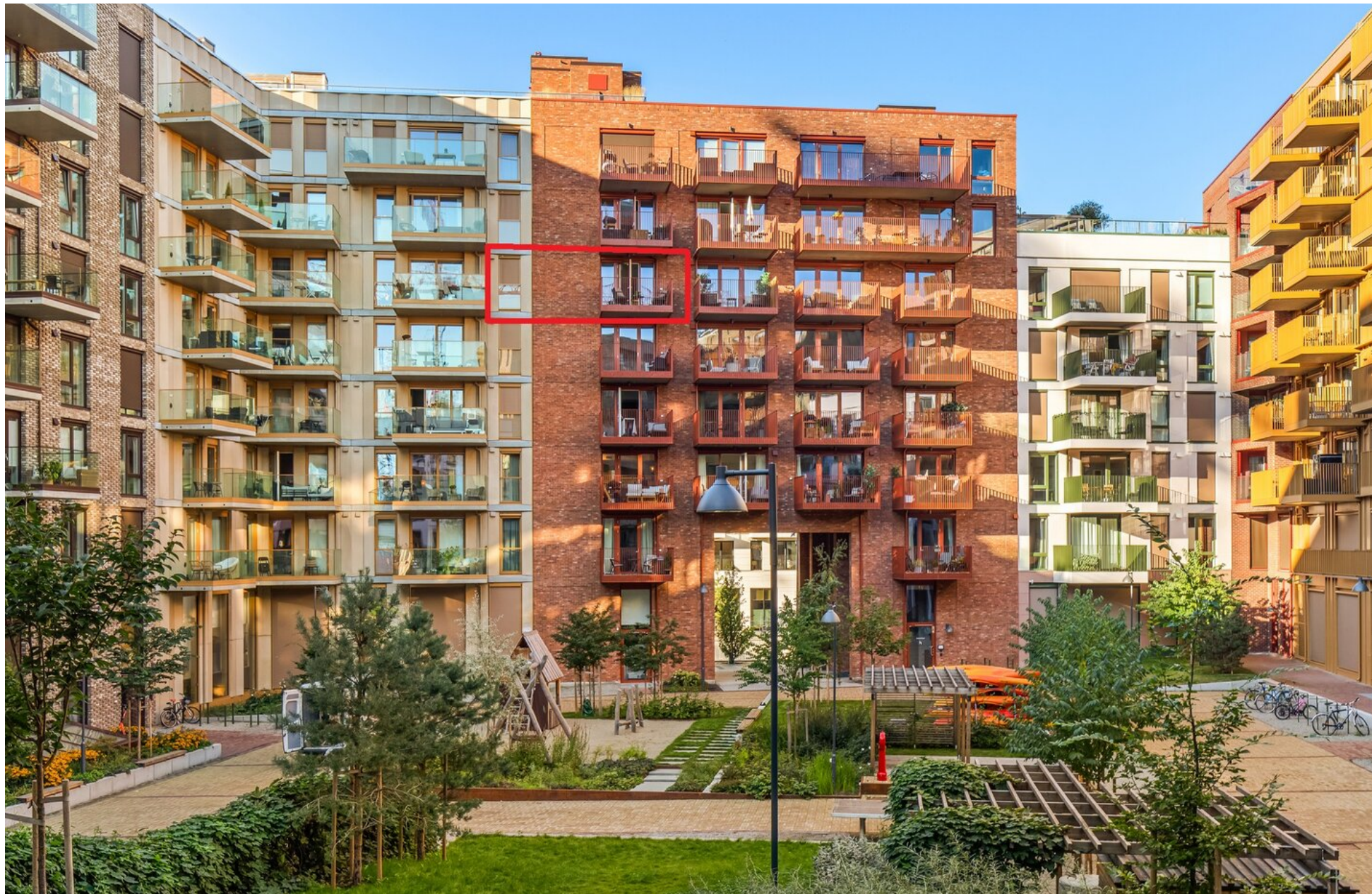




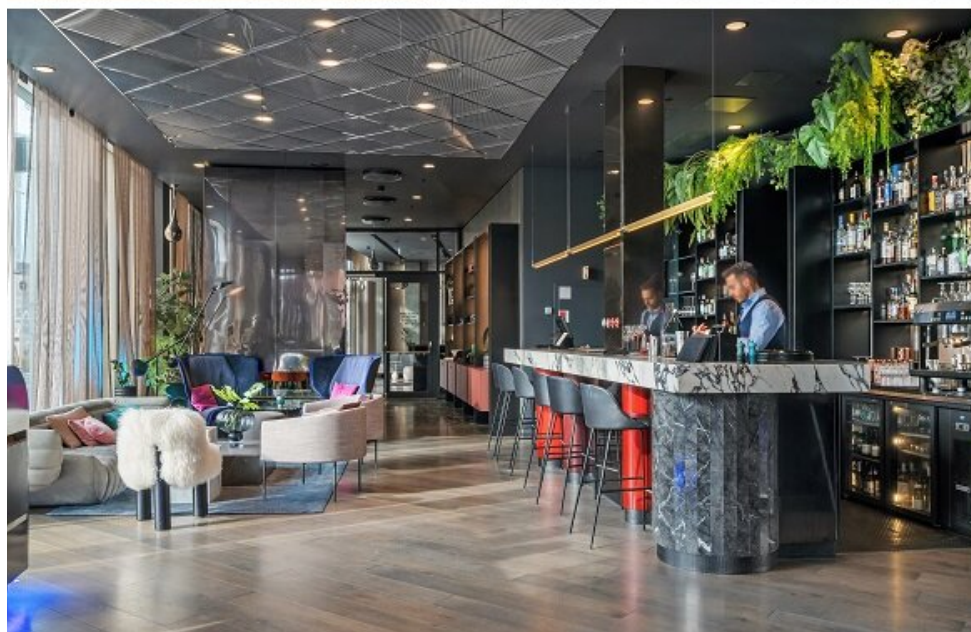


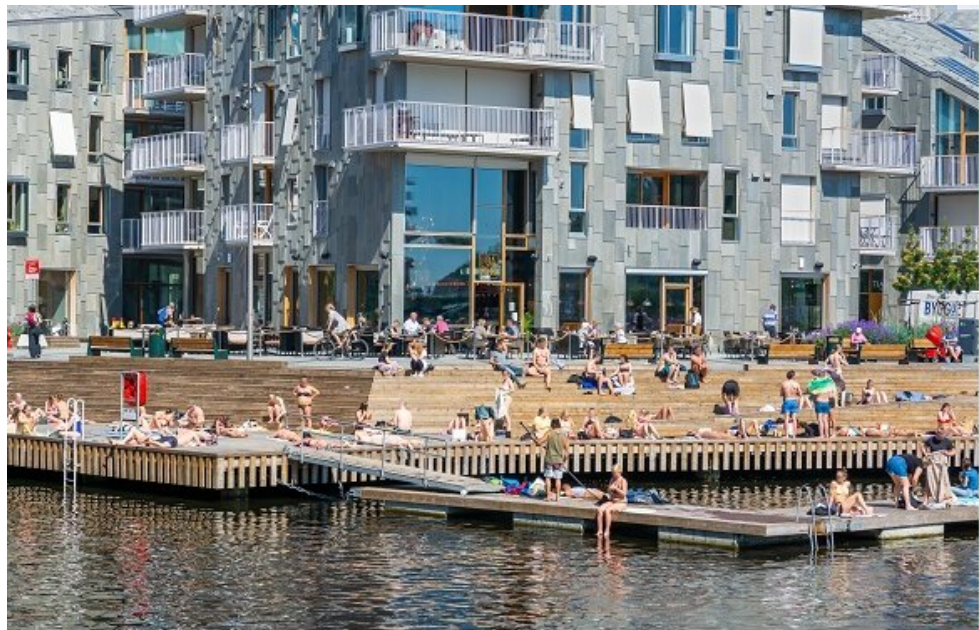














Informasjon

Rostockgata 100

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

14-0652/24

Boligtype

Selveierleilighet

Adresse og betegnelse

Rostockgata 100, 0194 OSLO

Gnr 234, bnr 93, snr 61 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger

Salman Saeed

Kjøpesum og omkostninger

6 750 000,- (Prisantydning)

6 750 000,- (Pris inkl. evt. fellesgjeld)

Omkostninger:

240,- (Pantattest kjøper)

500,- (Tingl.gebyr skjøte - Statens Kartverk)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument - Statens Kartverk)

168 750,- (Dokumentavgift 2,5% av salgssum)

10 400,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))

169 990,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke))

180 390,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke))

6 919 990,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke))

6 930 390,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår

2023

Etasje

6. etg

Antall soverom

1

Arealer

BRA-i: 40 kvm

BRA-e: 7 kvm

Totalt BRA: 47 kvm

TBA: 6 kvm

Beskrivelse:

6. etasje:

BRA-i: 40 kvm. Entré/gang, bad/vaskerom, soverom, stue/kjøkken.

Total BRA: 40 kvm.

TBA: 6 kvm. Balkong

Kjeller:

BRA-e: 7 kvm. Kjellerbod

Total BRA: 7 kvm.

Innhold

6. etasje: Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken og soverom.

I tillegg medfølger kjellerbod på ca. 7 m².

I sameiet disponeres også kajakkutleie, felles hobbyrom og 2 gjesteleiligheter.

Standard

Moderne 2-roms i et nybygg fra 2023. Bygget har alle moderne kvaliteter som blant annet heis, balansert ventilasjonsanlegg, fyring og varmtvann inkl. i felleskost. og felles takterrasse. Leiligheten har minimal bruksslitasje og fremstår som strøken. Tilstandsgrad 0 og 1 (TG0 og TG1) på samtlige punkter i tilstandsrapporten. Glatte malte overflater på vegg og himling samt lys og pen enstavs eikeparkett på alle gulv med unntak av bad. Pent flislagt bad. Stilren kjøkkeninnredning fra HTH med integrerte hvitevarer og laminat benkeplate. Brann- og lydklassifisert entrédør med kikkhull. Balansert ventilasjon med avtrekk fra bad og kjøkken og tilførsel av frisk luft gjennom ventiler i oppholdsrom. Malte trevinduer og terrassedør fra 2023 med 3-lags glass og aluminiumsbelagt utside. Utvendig elektrisk solskjerming. Sikringskap med hovedsikring på 63 ampere og 10 fordelingskurser sikret med jordfeilautomater. Sentralt brannvarslingssystem med sprinkleranlegg og brannslukningsapparat tilgjengelig. Det er utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som følger vedlagt i salgsoppgaven. Se tilstandsrapport eller spør megler for nærmere informasjon om tilstandsgrad og standard.

Entré/gang

Entré med adkomst til alle rom. Nisje med plass til garderobeløsning.

Stue/kjøkken

Oppholdsrom med stue og kjøkken i åpen løsning, inntil 2,62 m takhøyde, store vindusflater, utgang til balkong og god plass til sittegruppe. Spiseplass ved kjøkkenøy.

Balkong

Delvis overbygget, solrik og sydvestvendt balkong på 6,3 m² mot bakgård. Utebelysning og strømuttak samt god plass til utemøblement. Balkongen har dekke med terrassebord og brystning i stål.

Kjøkkeninnredning

Stilrent HTH-kjøkken med integrerte hvitevarer og laminat benkeplate med underlimt oppvaskkum. Hvitevarer inkluderer oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonstopp, og kombi- kjøle og fryseskap. Avtrekksventilator tilknyttet balansert ventilasjon. Waterguard og komfyrvakt montert.

Soverom

Innbydende soverom på ca. 11,5 m². Rommet har nisje med stort garderobeskap (montert etter foto) og god plass til dobbeltseng og nattbord. Soverommet vender, som resten av leiligheten, mot en trafikkfri bakgård.

Bad/vaskerom

Delikat flislagt bad med vannbåren gulvvarme og downlights i himling. Badet inneholder vegghengt wc, dusjhjørne med glassdører, speil med lys, servant med skuffer og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Avtrekk via balansert

ventilasjon og luftespalte under dør.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når kjøpte du boligen?

- 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

- 1 år og 4 måneder

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

- Ja, kun av faglært. Utbygger/entreprenør har gjort justeringer på varme på gulv. Arbeid utført av Vedal.

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

- Utført kontroll av utbygger/entreprenør for hele bygget ifm. ferdigstilling og kalibrering.

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

- Ja, kun av faglært. Ferdigstilling av byggeprosjektet og utomhusareal. Arbeid utført av Vedal.

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

- Hele Bjørvikaområde er under utvikling. Mariakvartalet bygges nå i sør, Vannkunsten Syd bygges i vest.

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

- Er noen pågående reklamasjonssaker mot utbygger. Har ikke oversikt over hva, men er naturlige ved nybygg at det er noen reklamasjoner uten at jeg har innsikt i hvilke som pågår p.t.

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Bygningssakkyndig

Nils Fosberg

Byggemåte

Seksjonsleilighet som er en del av Eierseksjonssameiet Clemenskvartalet i Barcode. Sameiet består av 267 boligseksjoner og 7 næringsseksjoner og gjennomfører vedlikehold og oppgraderinger på felles bygningsdeler. Takhøyden er målt til 2,62m i stua. Det er søkt med fuktindikator i benkeskap under vaskekum på kjøkken, samt på kritiske steder på badet. Det er ikke avdekket unormale verdier.

TG1: Bygning generelt | Andre innvendige forhold | Varmtvannstank.

TG 2: Ingen.

TG 3: Ingen.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på

90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

B - lysegrønn

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen varmes opp med bruk ventilasjon med varmekonvektor og vannbåren gulvvarme på bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser at strømforbruket i snitt var på mellom kr 300-500,- pr. mnd. i

2023.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 479,- pr. mnd.

Inkluderer: Akonto varme og varmtvann, fibernett (NextGenTel), kommunale avgifter, trappevask, vaktmestertjeneste, felles bygningsforsikring og poster knyttet til normal drift og vedlikehold av sameiet.

Felleskostnader kr 1.720,-

Akonto varme og varmtvann kr 600,-

Internett kr 159,-

Styreleder informerer om at det ikke er planlagt noe som vil øke felleskostnader/fellesgjeld pr. 2024.

Formuesverdi

Formuesverdi ble ikke funnet.

Sameiet

Navn og orgnr.

Eierseksjonssameiet Clemenskvartalet, orgnr. 931070878

Om sameiet

Sameiets navn er Clemenskvartalet Bolig AS, org.nr. 924988894. Leilighetene er eierleiligheter, organisert som sameie og følger eierseksjonsloven av 16 .juni 2017, nr. 65. Bygget er et kombinasjonsbygg med næring og bolig hvor man bl.a. har stemmerett etter eierbrøk. Næringsarealene vil hovedsakelig ligge i 1. og 2. etasje.

Planlagt bebyggelse for Clemenskvartalet er på til sammen ca. 265 leiligheter i et kvartal rundt et stort indre gårdsrom. I tillegg er det lokaler for næring, bevertning, forretninger og kulturell virksomhet, samt kjeller. Avhengig av valgt organisering av kjellereiendommen kan sameiet få rettigheter og plikter til bruk av og adkomst til arealer i kjellereiendommen.

Gjesteleiligheter:

To gjesteleiligheter utformet som hotellrom kan bookes ved behov.

Kajakk:

Når du bor i Clemenskvartalet er du tett på fjorden. Det blir levert kajakkstativ med 9 kajaker som disponeres og organiseres av sameiet. Kajakkene er plassert i byhagen/bakgården med enkel adkomst for sjøsetting i Bispekilen (kajakkraller og padleårer plasseres i hobbyrommet).

Felles hobbyrom:

I kjeller vil selger legge til rette for et hobbyrom for sameiet. Hobbyrommet vil innby til aktiv bruk og bl.a. være utstyrt med verktøyvegg, smørestativ for ski, oppbevaringsplass for kajakkraller og padleårer og sykkelstativ for mekking av sykkel. I K1 mot nordøst kan man vaske sykkel før mekking i hobbyrommet. Deler av arealet vil ha lavere takhøyde på grunn av nedkjøring til kjeller og tekniske føringer.

Øvrig:

Alle opplysninger fra utbygger er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, men uten at den generelle standarden blir vesentlig forringet.

Avhengig av valgt organisering av kjellereiendommen kan sameiet få rettigheter og plikter til bruk av og adkomst til arealer i kjellereiendommen.

Det kan bli etablert et vel, bestående av eiendommer/eierseksjonssameier som blir etablert i Bispevika/Bjørvika. Dersom et slikt vel etableres har seksjonseierne plikt og rett til å være medlem av velet. Velforeningen har til oppgave å ivareta medlemmenes felles interesser. Den enkelte eiendom/eierseksjonssameie er som medlem av velet pliktig å betale årskontingent/driftsutgifter fastsatt av velforeningens årsmøte.

Forretningsfører er USBL.

Det kan bli etablert et vel, bestående av eiendommer/eierseksjonssameier som blir etablert i Bispevika/Bjørvika. Dersom et slikt vel etableres har seksjonseierne plikt og rett til å være medlem av velet. Velforeningen har til oppgave å ivareta medlemmenes felles interesser. Den enkelte eiendom/eierseksjonssameie er som medlem av velet pliktig å betale årskontingent/driftsutgifter fastsatt av velforeningens årsmøte.

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Fellesformue

Kr 4 309,- pr. 31.12.2023

Vedtekter og husordensregler

Det foreligger foreløpige vedtekter. Husordensregler er ikke utarbeidet enda.

Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter for sameiet. Vedlagt salgsoppgaven følger foreløpige vedtekter som gjelder for sameiet. Likeledes plikter kjøper å betale sin forholdsmessige andel av driftsutgiftene for eiendommene fra overtakelsestidspunktet. Budsjett over driftsutgiftene samt vedtektene stadfestes av sameiet i ekstraordinært sameiermøte. Regler for styring og drift av boligsameiet følger av Eierseksjonsloven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter for sameiet. Vedlagt salgsoppgaven følger foreløpige vedtekter som gjelder for sameiet. Likeledes plikter kjøper å betale sin forholdsmessige andel av driftsutgiftene for eiendommene fra overtakelsestidspunktet. Budsjett over driftsutgiftene samt vedtektene stadfestes av sameiet i ekstraordinært sameiermøte. Regler for styring og drift av boligsameiet følger av Eierseksjonsloven.

Sameiets forsikring

IF

Polisenr. SP4903569

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 6 569 kvm (Eiertomt)

Pent opparbeidet bakgård med belegningssteinen, plen, trær, beplantning, lekeapparater, kajakkstativ og sykkelparkering.

Parkering

Det medfølger ikke egen parkeringsplass, men det er stadig ledig parkeringsplasser til leie eller kjøp i området. Kontakt megler for mer informasjon.

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:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: kr 5.940,- for ett år

Motorsykel og moped: kr 2.970,- for ett år

El-bil: kr 2.000,- for ett år

El-motorsykel og el-moped: kr 1.000,- for ett år

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

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Bjørvika er et nabolag og Clemenskvarialet har en helt spesiell plass i Bjørvika med kort vei til alt Oslos nye sentrum har å by på.

Beliggenheten kombinerer nærhet til fjorden og ulike grøntområder, med nærhet til byen, kollektivtrafikk og et urbant nabolag. Langs byggets vestfasade går Rostockgata som tilrettelegges for syklist og gående. På siden mot øst er det utsikt mot Middelalderparken og Ekebergåsen. I nord får man fjordglimt fra Bispekilen, og i retning syd ligger den grønne Losæterallmenningen og Sørenga sjøbad. Her kan du bo midt mellom sjøen, byen, parker og kanaler i et fargerikt kvartalsbygg.

I kvartalets førsteetasjeer det servering, butikker og servicetilbud for beboerne og besøkende. Det har til nå åpnet Vinmonopolet, meny og apotek.

Når Rostockgata blir ferdig kan du sykle eller gå trygt gjennom Operagata fra Stasjonsallmenningen og hele veien til Sørenga. Rostockgata blir en bred gate, spesielt tilrettelagt for gående og syklende, og vil gå langs vestsiden av Clemenskvartalet. For deg betyr det at det første som møter deg når du går ut om morgenen er en grønn strøksgate.

I Bjørvika kan du bade langs havnepromenaden eller på Sørenga Sjøbad og oppleve det beste innen restauranter, barer, kafeer og andre opplevelser. Her kan du være bonde for en dag, padle kajakk etter jobb, bo i miljøsertifiserte bygg og gå i steinruiner fra 1100-tallet. Her er det et mangfold du ikke finner noe annet sted, og det gjør Bjørvika unikt.

Kunst og kultur står sterkt i Bjørvika og dette er noe av hva du kan oppleve i nabolaget: Munchmuseet, Deichman, Future Library kunstprosjekt på Deichman, Kunstbenkene til Jeppe Hein, Operaen, Kunsthall Oslo og mye mer.

Som følge av Bjørvikas sentrale beliggenhet rett ved Oslo S, kan man trygt si at området er Oslos mest tilgjengelige nabolag. Du kan enkelt reise hit med

kollektivtrafikk - alt for å gjøre det enkelt og behagelig å ferdes uten bil. Ikke minst er store deler av Bjørvika hovedsakelig tilrettelagt for syklist og gående, via gågater og allmenninger.

En ny skole i Bjørvika skal stå ferdig på Sørenga, Oslo bystyre har vedtatt reguleringsplanen og gitt klarsignal for skolen. Bjørvika skole skal ligge innerst på Søregautstikkeren og får 840 elever på barne- og ungdomstrinnet og flerbrukshall.

Skoler og barnehager

Se vedlagt nabolagsprofil i salgspoppgaven.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 28.02.2023.

Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

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

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

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.

Byggesaker i området:

Rostockgata 124 - Etablering av uteservering - Lut/Laget

Saksnummer: 202457872 - Byggesak

Mottatt sak: 28.06.2024

Status: Mottatt søknad

Rostockgata 136 -192 - Utbygging av bykvarter med bolig, forretning, bevertning, kulturarealer og barnehage - Felt B8b - Tidligere adresse: Sørengkaia 1

Saksnummer: 202204588 - Byggesak

Mottatt sak: 23.03.2022

Status: Mottatt søknad om igangsettingstillatelse

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/234/93/61:

07.10.2015 - Dokumentnr: 924904 - Best. om adkomstrett

Allmenheten har rett til ferdsel og opphold på felt T4

Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra kommunen

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:93

Gjelder denne registerenheten med flere

27.04.2022 - Dokumentnr: 446401 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:93

Gjelder denne registerenheten med flere

21.02.2023 - Dokumentnr: 193553 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:151

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420

Adkomstrett til fots

Overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:93

Gjelder denne registerenheten med flere

21.02.2023 - Dokumentnr: 193553 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:151

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420

Gjelder teknisk rom

Overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:93

Gjelder denne registerenheten med flere

21.02.2023 - Dokumentnr: 193553 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:151

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:152

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420

Gjelder teknisk rom

Overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:93

Gjelder denne registerenheten med flere

21.02.2023 - Dokumentnr: 193553 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:134

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:151

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:152

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420

Gjelder trafostasjon

Overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:93

Gjelder denne registerenheten med flere

21.02.2023 - Dokumentnr: 193553 - Bestemmelse om adkomstrett

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420

Bestemmelse om vedlikehold

Overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:93

Gjelder denne registerenheten med flere

21.02.2023 - Dokumentnr: 193553 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:151

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420

Bestemmelse om grøfter/kummer

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:93

Gjelder denne registerenheten med flere

06.03.2023 - Dokumentnr: 242302 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:151

Bestemmelse om tørrkjøler

Bestemmelse om adkomstrett for vedlikehold av tørrkjøler

Gjelder denne registerenheten med flere

06.03.2023 - Dokumentnr: 242334 - Bestemmelse om trafostasjon/-kiosk

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:134

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:151

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:152

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Gjelder denne registerenheten med flere

06.03.2023 - Dokumentnr: 242417 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:93 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:93 Snr:274

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:151

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:152

Bestemmelse om sambruksarealer

Bestemmelse om adkomstrett

Gjelder denne registerenheten med flere

10.03.2023 - Dokumentnr: 262893 - Bestemmelse om båt plass/bryggeplass

Bestemmelse om vedlikehold

Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.2024 - Dokumentnr: 1930004 - Registerenheten kan ikke disponeres over

uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS

Org.nr: 814 449 912

Elektronisk innsendt

24.02.2023 - Dokumentnr: 205362 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 61

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 40/20158

25.07.2023 - Dokumentnr: 795458 - Reseksjonering

Snr: 61

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 40/20158

Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

Endring av fellesareal

Endring av tilleggsdel

06.03.2023 - Dokumentnr: 242417 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:93 Snr:1-274

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:151

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:152

Bestemmelse om sambruksarealer

Bestemmelse om adkomstrett

Gjelder denne registerenheten med flere

06.03.2023 - Dokumentnr: 242490 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:152

Gjelder også fremtidige fradelte parseller fra gnr. 234 bnr 134, 60 og 119

Bestemmelse om vedlikehold

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

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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 etter nærmere avtale.

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 nøyte, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Trygghetspakke kjøper

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Leilighetspakken

inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, eller ta kontakt med megler.

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 eiendomsmedling § 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

Eiendomsめglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsめgler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsめgler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsめgling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglernes vederlag

Vederlag:

Fast provisjon: kr. 50 000,-

Tilrettelegging: 9 900,-

Nordvik Grunnpakke: 21 900,-

Visning /overtagelse pr. stk: 3 500,-

Oppgjørshonorar: 7 900,-

Utlegg:

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 25 905,-

Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 119 106,- 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. 3 500,-

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 29. september 2024

Megler

Nikola Gresko, Eiendomsmegler MNEF / Partner

Tlf. 90610852

Megler 2

Anniken Høiby, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

Tlf. 93286276

Meglerforetaket

Nordvik Frogner

Parkveien 33b

0258 Oslo

Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 915491065



Vedlegg

Rostockgata 100

Rostockgata 100

Nabolaget Bjørvika - vurdert av 110 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.)	10 min 🚶
320 elever, 25 klasser	0.8 km
Tøyen skole (1-7 kl.)	20 min 🚶
342 elever, 16 klasser	1.5 km
Vahl skole (1-7 kl.)	22 min 🚶
203 elever, 13 klasser	1.5 km
Jordal skole (8-10 kl.)	19 min 🚶
597 elever, 44 klasser	1.5 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	7 min 🚗
417 elever, 28 klasser	2.6 km
Heltberg gymnas	20 min 🚶
160 elever, 7 klasser	1.4 km
Hersleb videregående skole	24 min 🚶

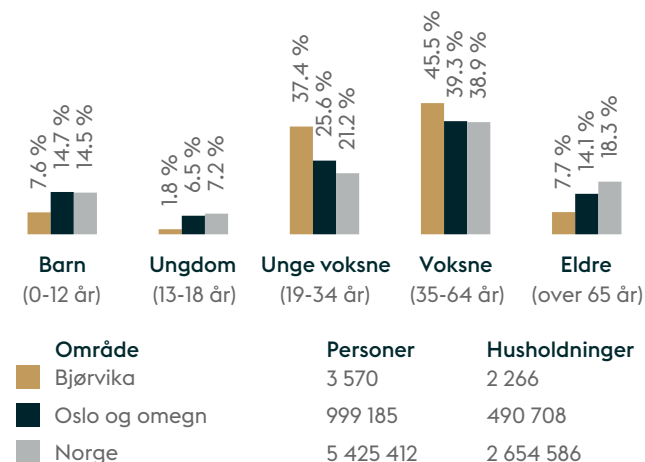
Offentlig transport

Middelalderparken	4 min 🚶
Linje 13, 19	0.3 km
Oslo S	9 min 🚶
Totalt 24 ulike linjer	0.6 km
Grønland	15 min 🚶
Linje 1, 2, 3, 4, 5	1.1 km
Sørenga	1 min 🚗
Linje 85	0.3 km
Oslo Gardermoen	37 min 🚗

Barnehager

Strekkodeen barnehage (1-5 år)	4 min 🚶
53 barn	0.3 km
Gamlebyen Urtehagen barnehager...	7 min 🚶
70 barn	0.5 km
Sørenga barnehage (0-5 år)	1 min 🚗
119 barn	0.5 km

Aldersfordeling



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 Barcode	5 min	♿
♣ SATS Bjørvika	5 min	♿

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

— Sitat fra en lokalkjent

Vedlikehold veier

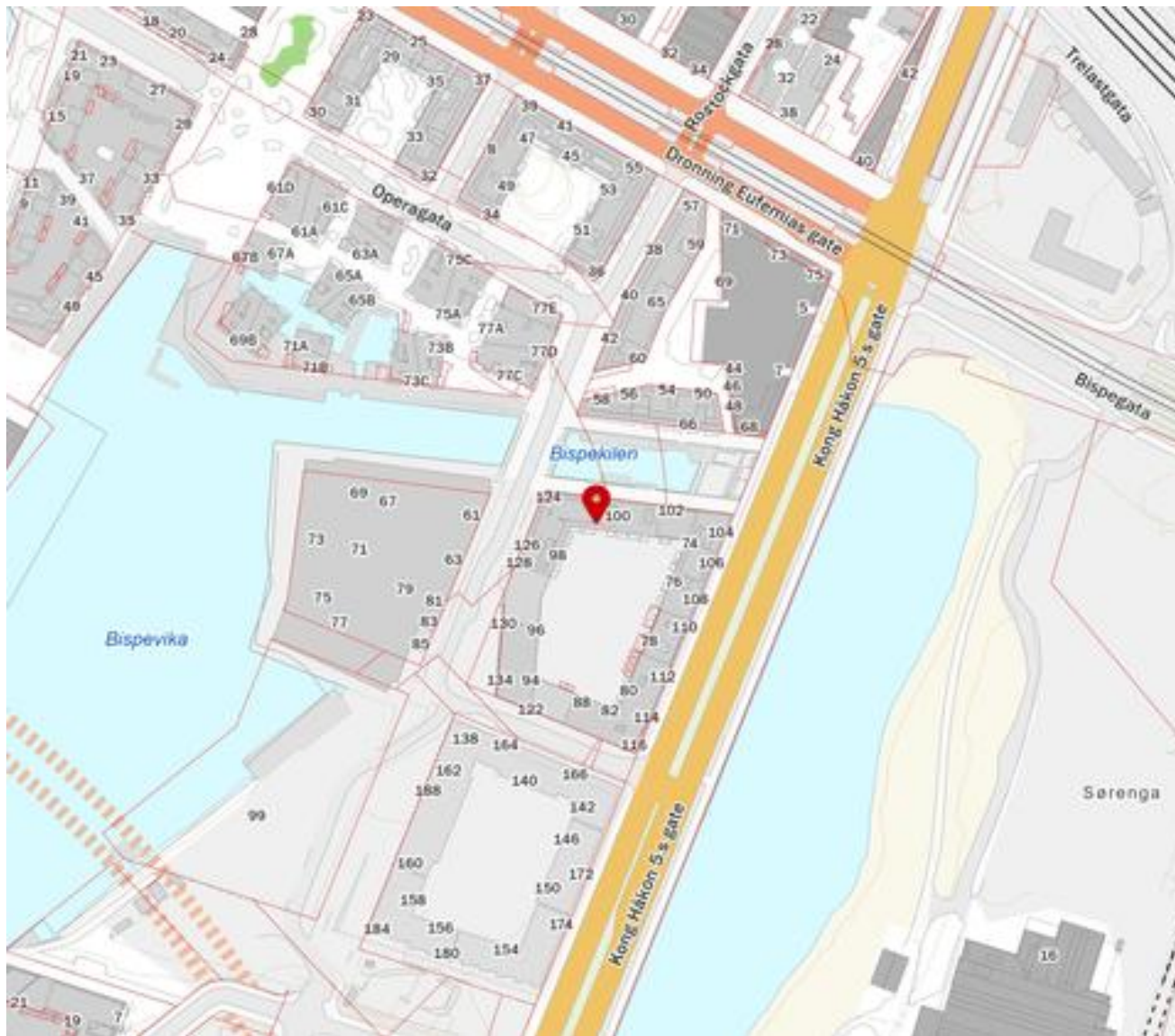
Godt velholdt 92/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100


Vedlikehold hager

Godt velholdt 87/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Tilstandsrapport

 Seksjonsleilighet
 Rostockgata 100, 0194 OSLO
 OSLO kommune
 # gnr. 234, bnr. 93, snr. 61



Norsk takst

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



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

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

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

Sum areal alle bygg: BRA: 47 m² BRA-i: 40 m²



Befaringsdato: 23.09.2024

Rapportdato: 27.09.2024

Oppdragsnr.: 13743-1655

Referansenummer: DW2858

Autorisert foretak: Fosberg Takst & Bygg AS

Vår ref:



Rapportansvarlig

Nils Fosberg

Uavhengig Takstingeniør
 nils@fosbertakstogbygg.no
 906 58 222



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.





Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

Uttømmelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffesvar.



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsett funksjon. Graden gir 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåverende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Beskrivelse av eiendommen

Seksjonsleilighet som er en del av Eierseksjonssameiet Clemenskvartalet i Barcode. Sameiet består av 267 boligseksjoner og 7 næringsseksjoner og gjennomfører vedlikehold og oppgraderinger på felles bygningsdeler.

2-roms leilighet i 6 etasje med adkomst via heis. Boligen består av entré, bad/vaskerom, åpen stue/kjøkken-løsning og ett soverom. Fra stue er det utgang til balkong. Leiligheten var ferdigstilt i 2023 og holder gjennomgående god standard med lite brukssitasje. Takshøyden er målt til 2,62m i stua. Det er søkt med fuktindikator i benkeskap under vaskeum på kjøkken, samt på kritiske steder på badet. Det er ikke avdekket unormale verdier.

TGUi: Bygning generelt | Andre innvendige forhold | Varmtvannstank.

TG 2: Ingen
TG 3: Ingen.

Seksjonsleilighet - Byggeår: 2023

UTVENDIG

Boligblokk med bærende konstruksjoner, fasader, etasjeskillere og leilighetskillende vegger i betong og stål.

Fasader med utfyllende isolert bindingsverk kledd med plater og synlig forbandt teglstein. Flat takkonstruksjon teknet med membran/foлие el.

Bygningen er oppført over 8 etasjer med felles takterrasse og kjelleretasjer i tillegg.

Det er malte trevinduer med 3-lags glass. Aluminiumsbelagt utside.

Leiligheten har malt brann- og lydklassifisert entrédør.

Malt balkongdør i tre med glassfelt. Aluminiumsbelagt utside.

Overbygget balkong på ca 6,3m² med utgang fra stue.

Terrassebord som dekke og stålkonstruksjon som brystning.

Strømuttak og belysning montert.

INNVEDIG

Innvendig er det gulv med 1-stavs parkett.

Veggene har malte plater og malt mur.

Himlinger med malte betongelementer og malte plater.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Skyvedør mellom entré og stue/kjøkken.

Porttelefon/internett/tv.

Garderobeskap på soverom.

Diverse takmontert belysning.

VÅTROM

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: kontrollklæringer.

Veggene har fliser. Himling med malte plater og downlights

Gulvet er flislagt med nedsenket dusjsone og elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til over 25mm fra terskel.

Det er plastsluk med klemring og banemembran som tettesjikt

Badet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med regnfallsdusj og glassdører.

Opplegg for vaskemaskin.

Balansert ventilasjon med avtrekksventil i himling og luftespalte under dør.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat med planlimt vaskeum i rustfritt stål.

Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp.

Automatisk vannstoppssystem og komfyrvakt. Det er ventilator med avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er besiktiget i rørskap.

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk fra badet og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom. Luftespalte med lufttilførsel under dører.

Aggregat er plassert over himling ved kjøkken.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Sikringskap i entré.

Hovedsikring på 63 amperer.

Overspenningsvern.

10 kurser sikret med jordfeilautomater.

Kursfortegnelse.

Sentralt branvarslingssystem i gården med seriekoblede røykvarslere montert.

Sprinkleranlegg og brannslukningsapparat tilgjengelig.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

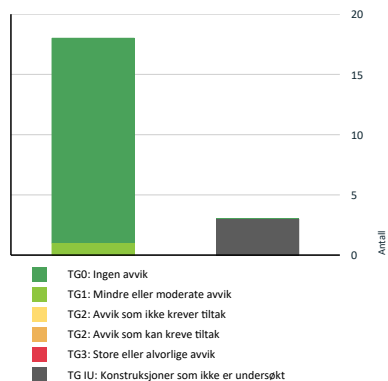
[Gå til side](#)

Seksjonsleilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det forutsettes at opplysninger gitt av eier og innhentede opplysninger fra databaser som eiendomsverdi og Statens Kartverk er i overensstemmelse med de faktiske forhold. Takstmannen aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet. Skjulte konstruksjoner og statikk er ikke vurdert. I henhold til Norsk Takst retningslinjer er tilstanden til felles bygningsdeler ikke vurdert.

Oppsummering av avvik

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

SEKSJONSLEILIGHET

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Bygning generelt** [Gå til side](#)
- Innvendig > Andre innvendige forhold** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SEKSJONSLEILIGHET

Byggeår
2023

UTVENDIG

Bygning generelt

Boligblokk med bærende konstruksjoner, fasader, etasjeskillere og leilighetskillende vegger i betong og stål. Fasader med utfyllende isolert bindingsverk kledd med plater og synlig forbandt teglstein. Flat takkonstruksjon teknet med membran/folie el. Bygningen er oppført over 8 etasjer med felles takterrasse og kjelleretasjer i tillegg.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt omfatter eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Normalt utgår dette alt innenfor leilighetsens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel, tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

Vinduer

Det er malte trevinduer med 3-lags glass. Aluminiumsbelagt utside. Det er montert utvendig elektrisk solskjerming.

Dører

Leiligheten har malt brann- og lydklassifisert entrédør. Malt balkongdør i tre med glassfelt. Aluminiumsbelagt utside.

Årstall: 2023 Kilde: Produksjonsår på produkt

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget balkong på ca 6,3m2 med utgang fra stue. Terrassebord som dekke og stålkonstruksjon som brystning. Strømuttak og belysning montert.

INNVENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv med 1-stavs parkett. Veggene har malte plater og malt mur. Himlinger med malte betongelementer og malte plater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører. Skyvedør mellom entré og stue/kjøkken.

Andre innvendige forhold

Porttelefon/internett/tv. Garderobeskap på soverom. Diverse takmontert belysning.

VÅTROM

6 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerkjøringer.

Årstall: 2023 Kilde: Offentlig informasjon

6 ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Himling med malte plater og downlights

6 ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med nedsenket dusjone og elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til over 25mm fra terskel.

6 ETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk med klemring og banemembran som tettesjikt

Tilstandsrapport



6 ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med regnfallsdusj og glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

6 ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Balansert ventilasjon med avtrekksventil i himling og luftespalte under dør.

6 ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da badet er nyere enn fem år med gjensidige reklamasjonsrett, og at det foreligger dokumentasjon på utførelsen (byggets FDV-dokumentasjon). Det er også foretatt fuktøk med Protimeter og det er ikke registrert unormale verdier.

KJØKKEN

6 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med planimitt vaskeuk i rustfritt stål. Det er integrert kjøp/frysekap, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp. Automatisk vannstoppssystem og komfyrvakt.

Årstall: 2023 Kilde: Offentlig informasjon

6 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er ventilator med avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk fra badet og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom. Luftespalte med lufttilførsel under dører. Aggregat er plassert over himling ved kjøkken.

Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap i entré.
Hovedsikring på 63 amperé.
Overspenningsvern.
10 kurser sikret med jordfeilautomater.
Kursfortegnelse.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2023

Tilstandsrapport

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Samsvarserklæring datert 18.01.2023 foreligger.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilfeller eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jampør eget punkt under varmtvannstank
Nei
 - Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
- Inntak og sikringskap
- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
 - Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
 - Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Sentralt brannvarslingssystem i gården med seriekoblede røykvarslere montert. Sprinkleranlegg og brannslukningsapparat tilgjengelig.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

Rostockgata 100, 0194 OSLO
Gnr 234 - Bnr 93
0301 OSLO

Fosberg Takst & Bygg AS
Vetlandsfare 7 A
0684 OSLO



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

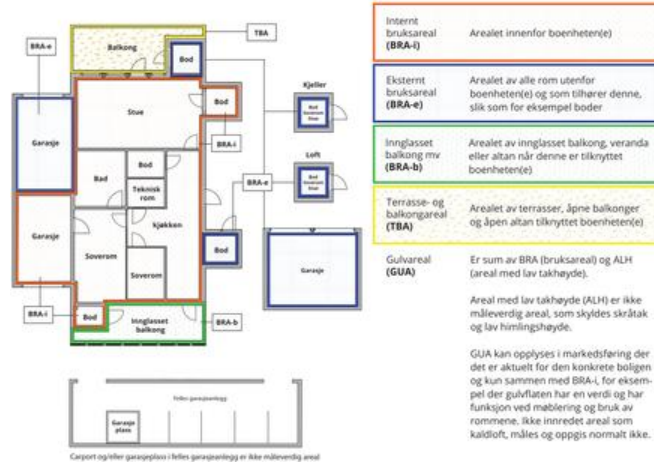
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Aralet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindelning

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Rostockgata 100, 0194 OSLO
Gnr 234 - Bnr 93
0301 OSLO

Fosberg Takst & Bygg AS
Vetlandsfare 7 A
0684 OSLO



Arealer

Seksjonsleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
6 Etasje	40			40	6
Kjeller		7		7	
SUM	40	7			6
SUM BRA	47				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
6 Etasje	Entré , Bad/vaskerom , Stue/kjøkken , Soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Med seksjonen følger kjellerbod på ca 6,5m²
Arealet gjelder anvist bod. Hjemmel/bruksrett er ikke kontrollert.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleindelning ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

Seksjonsleilighet	P-ROM(m ²)	S-ROM(m ²)
	40	7

Rostockgata 100, 0194 OSLO
Gnr 234 - Bnr 93
0301 OSLO

Fosberg Takst & Bygg AS
Vetlandsfaret 7 A
0684 OSLO



Kommentar

Seksjonsleilighet

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Rostockgata 100, 0194 OSLO
Gnr 234 - Bnr 93
0301 OSLO

Fosberg Takst & Bygg AS
Vetlandsfaret 7 A
0684 OSLO



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.9.2024	Nils Fosberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	234	93		61	6570 m ²	Statens Kartverk	Eiet
Adresse							
Rostockgata 100							
Hjemmelshaver							
Salman Saeed 1/1							
Boligselskap			Eierandel		Forretningsfører		Organisasjonsnr
Eierseksjonssameiet			40 / 20158		USBL		931070878
Felles formue							
Kr. 4 309 31.12.2023							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har beliggenhet i Barcode i Oslo sentrum. Det er sentrumsområde med gangavstand til alt av fasiliteter og servicetilbud. Gangavstand til Sørenga sjøbad.

Adkomstvei

Det er adkomst via offentlig vei til tomten.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett

Regulering

Eiendommen er regulert for boligformål med tilhørende næring.

Om tomten

Eiet fellestomt på 6 570 m²

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 830 000	2023

Rostockgata 100, 0194 OSLO
Gnr 234 - Bnr 93
0301 OSLO

Fosberg Takst & Bygg AS
Vetlandsfaret 7 A
0684 OSLO



Forsikring				
Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring	SP4903569			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke forevist takstmannen	Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillatelse	10.10.2023		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	23.09.2024	Hjemmelsopplysninger	Gjennomgått	2	Nei
Forretningsfører	08.09.2024	Økonomiske opplysninger	Gjennomgått	2	Nei
Statens Kartverk	23.09.2024	Tomteforhold	Gjennomgått	2	Nei
Tegninger		Originale byggetegninger	Gjennomgått	1	Nei
Årsberetning/regnskap		Forhold i sameiet	Gjennomgått	37	Nei

Oppdragsnr.: 13743-1655

Befaringsdato: 23.09.2024

Side: 15 av 17

Rostockgata 100, 0194 OSLO
Gnr 234 - Bnr 93
0301 OSLO

Fosberg Takst & Bygg AS
Vetlandsfaret 7 A
0684 OSLO



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

* Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

* Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

* Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PREISERINGER

* Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Oppdragsnr.: 13743-1655

Befaringsdato: 23.09.2024

Side: 16 av 17

Rostockgata 100, 0194 OSLO
Gnr 234 - Bnr 93
0301 OSLO

Fosberg Takst & Bygg AS
Vetlandsfaret 7 A
0684 OSLO



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningssdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningssdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Areallet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

IVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernklæring - IVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her <https://samtykke.vendu.no/DW2858>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Nordvik Frogner	
Oppdragsnr.	
14-0652/24	
Selger 1 navn	
Salman Saeed	
Gateadresse	
Rostockgata 100	
Poststed	Postnr
OSLO	0194
Er det dødsbo?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
Ar	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialet selger: SS

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
 Nei Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralflyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralflyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av

Document reference: 14-0652/24

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdiggattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja
- Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligselskap:
- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Document reference: 14-0652/24

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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


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

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

Document reference: 14-0652/24

Document reference: 14-0652/24

E-Signing validated

secured by 

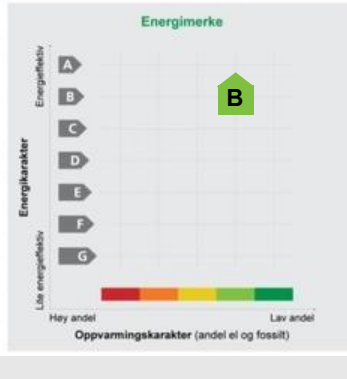
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Salman Saeed	ddb5ba5871e91f582180098 501de5af4e52ecf3c	06.09.2024 09:42:46 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

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



ENOVA

Adresse	Rostockgata 100
Postnr	0194
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	234
Bnr.	93
Seksjonsnr.	0
Festnr.	0
Bygn. nr.	300809003
Bolignr.	H0601
Merkenr.	fa74736e-4cfd-47f9-b749-6010f5611651
Dato.	10.03.2023
Innmeldt av	Norconsult AS v/ SIMEN EDSJØ KALNÆS



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.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 08.09.24 Side 1 av 2

Eierseksjonssameiet Clemenskvarålet	Vår ref.: 2125/61	Fødselsdato eier: 28.05.1985
Rostockgata 100	Type: Boligsameie	
0194 OSLO	Eiere: Salman Saeed	
Organisasjonsnr: 931 070 878	Seksjonsnr: 61	

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned:	2 479	
Felleskostnader:	Felleskostnader	1 720
Tilleggsytelser:	Kollektiv avtale internett	159
Måler:	2125 Techem avleser - Varme : Akonto varme og varmtvann (21251 - 61)	600

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

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

3: Fellesgjeld

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Cathrine Karlsen
 Adresse: HANS NORDAHL'S GATE 96 A
 Postnr/-sted: 0485 OSLO
 Telefon: Mob.: 41623700
 E-post: styreleder Oslo@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 08.09.2024

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 - 2023

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	71
Annen formue:	4 309	Utgifter:	0		

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	61	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2023		
Gårds/bruksnr:	234/93 - seksjon:61		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	6569.7

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP4903569
--------------	------------------------	-----------	-----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstilt:	14.03.2023	Første innflytting:	14.03.2023	SSBnr:	H0601
Etasje:	6	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringsstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	2		

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 08.09.24 Side 2 av 2

Eierseksjonssameiet Clemenskvarartalet	Vår ref.: 2125/61	Fødselsdato eier: 28.05.1985
Rostockgata 100	Type: Boligsameie	
0194 OSLO	Eiere: Salman Saeed	

Organisasjonsnr: 931 070 878**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

Livsløp standard: Nei Kategori: Oppgang 2

Fasiliteter:

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

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

Bredbånd - kollektiv avtale NextGen Tel.

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

**INNKALLING 2024****Eierseksjonssameiet Clemenskvarartalet**

Torsdag 18.04.2024 kl. 18:00

Dronning Eufemias gate 8, Auditoriet DEG8

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.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Clemenskvartalet

Tid og sted: Torsdag 18.04.2024 kl. 18:00 - Auditoriet DEG8, Dronning Eufemias gate 8

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 Kameraovervåkning
- 5.2 Vekterordning i Clemenskvartalet
- 5.3 Valg av valgkomité og endring av vedtektene
- 5.4 Valg av 2 nye styremedlemmer hvert år
- 5.5 Valg av intern styreleder
- 5.6 Avtale med Heime fra høsten 2024
- 5.7 Kommunikasjon med styret
- 5.8 Begrense antall dager tillatt for kortidsutleie av boligen
- 5.9 Regler for korttidsparkering i gårdsrommet
- 5.10 Reservasjon av takterrasser og drivhus

6 Valg

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

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 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 380 000,- godkjennes og fordeles internt i styret. Det er egen avtale med ekstern styreleder.

5. Andre saker

5.1 Kameraovervåkning

Som et ledd i den ytterligere skallsikringen er det en mulighet å overvåke bevegelser til og fra ulike rom vi opplever problemer. Overvåkningsbilder kan benyttes i saker hvor det har vært innbrudd eller andre overtredelser som dokumentasjon til politiet.

Det er innhentet tilbud for følgende:

- Ved de 5 inngangene til bodanlegg U2
- I de 3 sykkelrommene U1
- Sjøpøllrom U1

Pris

Elektro og installasjon kr 63 719 inkl.mva.

Kamerautstyr kr 20 000 inkl.mva.

Skilting kr 2000 inkl.mva

Oppsett av utstyr, ukjent pris.

Totalpris avrundet til kr 90 000 inkl.mva.

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner installasjon av kameraovervåkning i de foreslåtte soner, med en kostnadsramme inntil kr 110 000 inkl.mva.

5.2 Vekterordning i Clemenskvartalet

Sak meldt av Avdullah Demiri, Richard Borg, Ole Petter Nyhaug, Khalid Saeed, Marita Bergtun og Hilde Marie Bager.

Sameier i Bjørvika og på Grønland har vektorordning kveld og natt. Dette bør også Clemenskvartalet ha.

Forslag til vedtak: Det innføres permanent vektorordning kveld og natt i Clemenskvartalet.

Styret innhenter tilbud og ulike løsninger og presenterer beboerne.

Styrets innstilling: Sameiet har allerede en vektortjeneste som evt. kan utvides. Dette er likevel et kostnadsspørsmål.

Styret har kompetanse til å endre avtalens omfang, og det anbefales at årsmøtet overlater til styret å vurdere dette basert på vurderinger av kost-/nytte. Behovet for vektortjenester kan endres løpende, og styret arbeider også for at vi skal inngå et samarbeid med næringslokalene for å få best mulig pris og unngå overlappende tjenester (næring har en egen avtale).

Styret anbefaler derfor at forslaget avvises slik at vi løpende kan vurdere behovet, i stedet for at styret kun innhenter tilbud og at årsmøtet må fatte vedtak om avtaleinnngåelse/omfang.

5.3 Valg av valgkomité og endring av vedtektene

Sak meldt av Avdullah Demiri, Patrick Borg, Ole Petter Nyhaug, Khalid Saeed, Marita Bergtun og Hilde Marie Bager.

Styret i Clemenskvartalet består av styreleder og fire styremedlemmer. Styreleder er eksternt, mens øvrige medlemmer er beboere i kvartalet. Samtlige er valgt for to år. Forut for årsmøtet i 2023 var det ingen prosess knyttet til å finne kandidater til styreleder og styremedlemmer, og beboerne ble ikke presentert for alternativer i forkant. Å innføre en valgkomité kan i framtiden sikre at styret har den riktige sammensetningen bl.a. mht. kompetanse og kapasitet, og gi beboerne reell mulighet til å velge sitt styre. Det foreslås en vedtektsendring som hjemler at sameiet i årsmøtet skal velge en valgkomité bestående av tre personer, som innstiller til valg av styret.

Det innføres en hjemmel i vedtektene knyttet til valg av valgkomité som tillegg i §8 med følgende ordlyd:

«Sameiet skal ha en valgkomité som skal bestå av tre personer – en leder og to medlemmer. Det må sikres rotasjon av leder og medlemmer slik at én av disse er på valg hvert år.»

Forslag til vedtak: Det innføres en hjemmel i vedtektene knyttet til valg av valgkomité som tillegg i §8 med følgende ordlyd:

«Sameiet skal ha en valgkomité som skal bestå av tre personer – en leder og to medlemmer. Det må sikres rotasjon av leder og medlemmer slik at én av disse er på valg hvert år.»

Styrets innstilling: Styret er enige i at det burde velges en valgkomité. Vi anser at det bør være en fleksibilitet i vedtektene ift. valgkomiteens størrelse. Valgkomiteer velges også normalt for ett år om gangen, og styret anser at valgkomiteen selv evt. kan velge leder og organisere arbeidet.

Vedtekstendringer må vedtas med kvalifisert flertall (2/3 av de avgitte stemmer) iht. eierseksjonslovens §27.

Styret foreslår følgende alternative ordlyd som nytt andre ledd i

§ 8 i vedtektene:

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

5.4 Valg av 2 nye styremedlemmer hvert år

For å sikre rulling og kontinuitet i styret, velges to nye styremedlemmer hvert år.

Ny ordlyd i §8 første ledd 1. til 3. punktum i vedtektene foreslås som følger:

«Sameiet skal ha et styre som skal bestå av én styreleder, fire styremedlemmer og to varamedlemmer. Næringsseksjonene bør ha minimum én representant og boligseksjonene bør ha minst fire stemmeberettigede representanter i styret.

Styreleder velges for 1 år, styremedlemmer for 2 år og varamedlemmer for 1 år. To av styremedlemmene er på valg hvert år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.»

Forslag til vedtak: Ny ordlyd i §8 første ledd 1. til 3. punktum i vedtektene foreslås som følger:

«Sameiet skal ha et styre som skal bestå av én styreleder, fire styremedlemmer og to varamedlemmer. Næringsseksjonene bør ha minimum én representant og boligseksjonene bør ha minst fire stemmeberettigede representanter i styret.

Styreleder velges for 1 år, styremedlemmer for 2 år og varamedlemmer for 1 år. To av styremedlemmene er på valg hvert år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.»

Styrets innstilling: Dagens vedtekter har følgende ordlyd:

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 3-5 andre styremedlemmer, samt inntil to varamedlemmer (det siste etter årsmøtets beslutning hvert enkelt år). Næringsseksjonene bør ha minimum én representant og boligseksjonene bør ha minst to representanter i styret. Styreleder velges særskilt. Styremedlemmene velges for to år, og eventuelle varamedlemmer for ett år, med mindre årsmøtet bestemmer noe annet.

Dagens ordlyd innebærer en fleksibilitet som Styret anbefaler å beholde. Det kan variere over tid både behov for antall styremedlemmer, og også hvor mange seksjonseiere som ønsker å ta et verv i sameiet.

Tilsvarende er det fornuftig at man har med "bør" i forhold til representanter fra næring/bolig slik at man unngår evt. ekstraordinære årsmøter dersom man ikke skulle oppfylle krav om sammensetning.

Styret anser også at man bør beholde lovens normalordning med at både styreleder og styremedlemmer velges for 2 år av gangen for å sikre kontinuitet i styrearbeidet.

Styret er likevel enige med forslagsstillerne at man bør sikre kontinuitet slik at ikke hele styret er på valg samtidig. Dette bør imidlertid løses på vanlig måte ved at man sikrer dette ved å velge styreleder/noen styremedlemmer for 1 år når det er behov for dette (og ikke legger ufravikelige føringer i

vedtektene).

Styret anbefaler å stemme mot vedtektsendringen.

Vedtektsendringer krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer jfr. Eierseksjonsloven §27.

5.5 Valg av intern styreleder

Sak meldt av Avdullah Demiri, Patrick Borg, Khalid Saeed, Marita Bergtun og Hilde Marie Bager.

Det første styreåret ble det valgt ekstern styreleder. Det har vært nyttig ifht. arbeid med overtakelse av fellesområder. Fra og med sameiets andre driftsår vil hovedfokus være på 1-årsbefaring og reklamasjoner på fellesarealer, og å utvikle rutiner for daglig drift. Dersom det blir avdekket større utfordringer ved bygget, knyttet til eksempelvis isolasjon, varmetilførsel ol., vil det stille både ressursmessige og habilitetsmessige krav til at styret kan håndtere en evt. sak mot utbygger. Det foretrukne er at styreleder ikke har noe som helst tilknytning eksternt til OSU (det var OSU som foreslo ekstern styrelederkandidat i 2023), men at styreleder er intern, dvs. en beboer i Clemenskvartalet. Det foreslås derfor at det allerede i 2024 velges en ny styreleder, som er beboer i kvartalet.

Forslag til vedtak: Ekstern styreleder takkes av og det velges ny, intern styreleder for styreperioden fra 2024.

Styrets innstilling: Dette er en sak som ikke skal behandles separat, men under sak 6.1 valg av styreleder.

Årsmøtet må på fritt grunnlag vurdere de kandidater som stiller til valg, og det kan eksempelvis være argumenter både for og mot ekstern styreleder. Styret innstiller derfor på at saken avvises.

For ordens skyld gjør Styret oppmerksom på at dagens styreleder ikke har noen bindinger til OSU og utelukkende arbeider for sameiet og sameiets interesser.

5.6 Avtale med Heime fra høsten 2024

Det er to alternativer for avtale med Heime for de neste 2 årene.

Alternativ 1 er en avtale med en pris på kr 25,- + mva. måned per leilighet som utgjør totalt kr 100 125,- for alle 267 seksjonene. Sameiet må i så fall håndtere sosiale arrangementer selv, og Heime bidrar kun med administrasjon av gjesteleilighetene.

Alternativ 2 er dagens avtale og pris som inkluderer mer leveranse og sosiale arrangementer fra Heime.

Prisen for den avtalen er kr 90,- ekskl. mva. per måned per bolig.

Det utgjør kr 1 350,- per år for hver bolig og totalt kr 360 450,- for alle 267 boligseksjonene per år.

Forslag til vedtak: Årsmøtet stemmer over om det skal inngås en ny avtale med Heime for de neste 2 årene.

Hvis det blir vedtatt må det stemmes over alternativ 1 eller 2. Kostnaden fordeles likt på alle boligene hver måned gjennom felleskostnadene.

Styrets innstilling: Det finnes flere billigere eller kostnadsfrie løsninger. Sosiale grupper kan opprettes gratis på facebook, og en hjemmeside

kan håndtere bookinger av gjesteleiligheter.

Styret kan bruke dagens løsning for nyhetsbrev for å sende ut informasjon.

Vi mener årsmøtet bør ta stilling til om avtalen med Heime skal videreføres, og om det skal være kostnad og omfang under alternativ 1 eller 2.

5.7 Kommunikasjon med styret

Sak meldt av Avdullah Demiri, Patrick Borg, Ole Petter Nyhaug, Khalid Saeed, Marita Bergtun og Hilde Marie Bager.

Forslagsstillerne mener kommunikasjonsjonen mellom styret og beboerne har vært mangelfull det første året. Vi har forståelse for at oppgavene har vært mange, og at det tar tid å finne formen for styrets arbeid. Vi vil likevel presisere at styret er valgt som beboernes representanter for å ivareta beboernes interesser. God informasjonsflyt og løpende dialog er helt avgjørende for å ivareta denne rollen. Nyhetsbrevene som har kommet i det siste er et sted i riktig retning som vi setter pris på

Styrets arbeid må være transparent og dialogen må forbedres slik at beboere har mulighet til en viss medvirkning underveis gjennom året. Noen forbedringspunkter:

- Beboere må få oversikt over planlagte styremøter, frister for innmelding av saker til behandling, og innsyn i møteprotokoller som viser saker til behandling (med unntak for saker som tilsier taushetsplikt).

- Styret må svare på henvendelser fra beboerne innen rimelig tid, og tydeliggjøre kommunikasjonskanal og saksflyt. I dag ønsker styret saker på mail, men svarer sjelden ut sakene. Mange opplever å ikke få svar på mail.

- Beboere har ingen mulighet til å se status for innmeldte saker under behandling. Resultatet er at Styret sikkert får mange henvendelser om samme sak, men svarer individuelt til tross for svar og dialog kan være interessant for flere, noe som virker ineffektivt.

- Styret har formidlet at de ikke kommuniserer med beboerne via Heime-appen, men gir samtidig viktig informasjon i samme sted, og i mange tilfeller kun der.

Mange sameier løser saksbehandling og beboerkommunikasjon med bruk av digitale plattformer utviklet til formålet. Vi har allerede Heime, som mange setter pris på og bruker aktivt. Den bør beholdes. Heime har funksjon for innmelding av saker til Styret (med mulighet til å velge om saken skal være synlig for andre), og Styret kan oppdatere status på aktive saker og ha dialog med saksinnmelder. Samtidig kan andre beboere følge dialogen og dermed unngå å melde egen sak på det samme. Det finnes systemer med verktøyene et styre trenger, inkludert saksbehandling, dokumentasjon, dialog med beboere, rapportering/ HMS, digitalt årsmøte med saks- og stemmehåndtering osv. Vi kjenner ikke Styrets rutiner, men etter ett års drift under profesjonell styreleder regner vi med at saksbehandlingssystem er etablert. Lettstyrt (lettstyr.no) er eksempel på et system med nødvendige funksjoner for beboere og styre.

Forslag til vedtak: Styret må kommunisere åpent og transparent med beboerne og etablere et system for transparent saksbehandling og beboerdialog- og kommunikasjon. Beboerne skal ha ett sted for innmelding og dialog om innmeldte saker, med rimelig responstid, og gis løpende oversikt over saker til behandling og utfallet av saken når det foreligger. Heime-appen og/eller dedikerte styresystemer tilpasset sameier er egnet til dette. Styret instrueres å utrede alternative systemer og rutiner, og

implementere det innen 1.8.2024

Styrets innstilling: Styret har forsøkt å finne et skille mellom det utbygger skal svare på, og det styret skal informere ut om i en ganske krevende oppstartsperiode hvor mye av bygget ikke har vært ferdig samtidig.

Det fremmes en egen sak fra styret om sameiet ønsker en ny avtale med Heime de neste 2 årene. Heime var et valg fra OSU for sameiet, og er ment som en hyggelig og sosial plattform. Det er ikke alltid nødvendigvis den beste kanalen for styrearbeidet og kommunikasjonen vi ønsker med seksjonseierne.

Epost er det styret foretrekker, og så vil det sendes ut nyhetsbrev og informasjon som er relevant for alle fortløpende. Det er ikke et problem for oss at flere melder inn samme sak, eller spør om status i sakene vi arbeider med. Det må være opp til det sittende styret til enhver tid å jobbe med beste løsning for kommunikasjon og vi vil ta imot innspill fra beboerne.

Det vil alltid være muligheter for å forbedre kommunikasjon og vi kunne sikkert gjort dette annerledes, men hvis man informerer for mye og i for mange kanaler vil man også kunne risikere at viktig kommunikasjon ikke oppfattes av seksjonseierne. Etter Styrets syn viser det dårlig innsikt i arbeidsfordelingen mellom årsmøtet og styret når det foreslås at man skal ha innsikt i styresaker som behandles i forkant og styrets protokoller. Det er viktig at årsmøtet har tillit til at styret forestår den daglige driften av sameiet, det vil være svært vanskelig og tidkrevende om seksjonseierne skulle komme med innspill til alle saker styret arbeider med. Eierseksjonsloven setter også klare grenser for styrets kompetanse og hvilke vedtak som må fattes av årsmøtet.

Styret anbefaler at forslaget avvises.

5.8 Begrense antall dager tillatt for kortidsutleie av boligen

Sak meldt av Richard Borg, Ole Petter Nyhaug, Khalid Saeed, Marita Bergtun og Hilde Marie Bager.

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

Gjennomstrømming av stadig nye leietagere med full nøkkeltilgang til fellesarealene, f.eks. kjellerboder og garasje, øker også risikoen for at uvedkommende får tilgang dit, en risiko mange beboere er opptatt av å redusere gitt det høye antall bodinnbrudd vi har opplevd gjennom det siste året.

Det bør fortsatt være tillatt med kortidsutleie for de som ønsker det, men av hensyn til bomiljøet bør omfanget begrenses. Av hensyn til beboernes trivsel og trygghet foreslår vi derfor å redusere tillatte antall dager en boligseksjon kan kortidsutleies. Endringen gis virkning fra og med 1. juli 2024 for å gi utleiere mulighet til å justere seg etter nye regler.

Forslagsstillerne presiserer at det ihht vedtektene ikke er tillatt å leie ut den enkelte boligseksjon til tredjepart som driver kortidsutleie som ledd i næringsvirksomhet. Vi ber Styret om å vurdere dette opp mot f.eks. leieforhold administrert av Bjørvika Apartments.

Forslag til vedtak: Dagens vedtekter:

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 dogn årlig er ikke tillatt, jf. esl. § 24 siste ledd. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 dogn sammenhengende. Grensen på 90 dogn kan endres av årsmøtet med to tredjedels flertall, til mellom 60 og 120 dogn. Det er ikke tillatt å leie ut den enkelte boligseksjon til tredjepart som driver kortidsutleie av boliger som ledd i næringsvirksomhet.

Ny ordlyd (endringer merket med overstrykning og fet skrift):

*Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn **60 dogn** årlig er ikke tillatt, jf. esl. § 24 siste ledd. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 dogn sammenhengende. Grensen på **60 dogn** kan endres av årsmøtet med to tredjedels flertall, til mellom 60 og 120 dogn. Det er ikke tillatt å leie ut den enkelte boligseksjon til tredjepart som driver kortidsutleie av boliger som ledd i næringsvirksomhet.*

Vedtektenes §2.1, 6. avsnitt om begrensning i mulighet for kortidssutleie av hele boligseksjonen endres fra maksimalt 90 til 60 dogn årlig, med virkning fra og med 1.7.2024.

Styrets innstilling: Styret ønsker et tillegg i vedtektene §2.1, 6. avsnitt:

Seksjonseiere som driver kortidsutleie skal sende inn oversikt over hvor mange dogn de leier ut og til hvem.

Dette for å få en bedre kontroll over at det ikke drives næringsvirksomhet i sameiet.

Vedtektsendringen krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer jfr. esl.§27

5.9 Regler for korttidsparkering i gårdsrommet

Sak meldt av Avdullah Demiri, Ole Petter Nyhaug og Khalid Saeed

I månedene etter innflytting var det tidvis utfordringer med biler som parkerte i gårdsrommet over lengre perioder, f.eks. over natten. Høsten 2023 inngikk styret avtale med Aimo Park om botelegging av parkerte biler i gårdsrommet. Problemet er nå borte, og vi ønsker oss ikke tilbake til situasjonen slik den var.

Men ordningen rammer også beboere og besøkende med legitime og normale behov for å parkere i gårdsrommet i korte perioder i hverdagen: Laste/ losse bagasje, motta flyttelass, motta vareleveranser, besøk av håndverkere osv. Vi har mange eksempler på parkeringsgebyrer utdelt til beboere og besøkende i slike situasjoner. Det er verken praktisk eller hensiktsmessig å benytte garasjeanlegget med sine dører og korridorer til alle slike behov (selv om vi har mulighet for korttidsparkering der).

Etter vår mening må det åpenbart være mulig for beboere eller besøkende i nødvendige ærend å parkere på gårdsrommet i sitt eget sameie i korte perioder uten å bli botelagt. Slike korte men nødvendige ærend utgjør ingen trussel mot trivsel eller sikkerhet, men er derimot en del av et mangfoldig og moderne hverdagsliv i Oslo sentrum, hvor mennesker med ulike behov og livsstil skal leve hensynsfullt sammen.

Styret inngikk avtalen med Aimo Park uten å kartlegge beboernes ønsker og behov, og uten å vurdere alternative og mer fleksible ordninger. Vi ønsker ikke å avslutte avtalen med Aimo Park, men ber Styret utrede tilpasninger som gir mer fleksibilitet og tar hensyn til flest mulig beboeres behov. Flere slike løsninger eksisterer i andre sameier i rundt oss. Vi ber Styret vurdere mulige elementer i en slik løsning, eller

foreslå egne:

1. Tillatt for beboere og gjester/ leverandører å korttidsparkere inntil f.eks 60 minutter mellom 07 og 19 på hverdager.
2. Slik parkering kan evt begrenses kun til visse områder av gårdsrommet, f.eks i portrommet ved innkjøringen fra syd (Ingrids gate) utenfor nr 94 for å minimere trafikk i selve gårdsrommet.
3. Beboere kan få utdelt ett parkeringsoblat/ bevis per husstand som må legges i frontvindu i besøkende bil for å vise at det er «lovlig» beboer-relatert ærend.

Alternativ: Et annet sameie i området ber beboere melde inn behov og hente et parkeringsbevis på forhånd hos styremedlem (men det virker tungvint).

Forslag til vedtak: Årsmøtet instruerer Styret om å justere avtalen med Aimo Park slik at den tar hensyn til beboeres behov for lovlig parkering i eget gårdsrom i forbindelse med nødvendige ærend, med varighetsbegrensning mellom 30 og 60 minutter og tidsbegrensning mellom klokken 07 og 19 på hverdager. Styret gis mandat til å vurdere hensiktsmessige praktiske løsninger. Styret gis frist til 15.6.2024 for å justere avtale og kommunisere nye regler til beboerne. Styret oppfordres til dialog med beboerne underveis

Styrets innstilling: Det kan i dag søkes styret om et unntak på bakgrunn av helsemessige årsaker, eller hvis man trenger mulighet enkelte dager for flytting eller leveranser.

Styret plikter å ivareta sikkerheten i gårdsrommet til de som ferdes der, og ønsker at dagens regler gjelder videre. Styret ber om at saken avvises av årsmøtet.

5.10 Reservasjon av takterrasser og drivhus

Sak meldt av Khalid Saeed, Marita Bergtun og Hilde Marie Bager.

Det er varslet at fellesmøbler til takterrassene vil kjøpes inn til sommersesongen 2024. Det har vært diskusjoner blant beboere i Heime-appen om takterrasser eller møblerte soner på takterrassene, skal kunne reserveres av beboerne til private arrangementer. Diskusjonene har vist at meningene blant beboerne er delte. For sameiets to drivhus er det allerede åpnet for at beboere kan reservere disse i Heime-appen, uten at dette er formelt besluttet av sameiet.

Muligheten for å reservere disse arealene må balanseres med formålet om at sameiets fellesarealer og herunder takterrassene, skal være tilgjengelige for alle beboere. Ved reservasjon må det tydelig framgå at andre beboere likevel skal ha adgang på takterrassene. Inntil sameiet får mer erfaring med hvor stor interesse det er for å benytte takterrassene generelt, bør reservasjonsmuligheten begrenses til de arealer (dvs. drivhusene) hvor dette allerede er åpnet for. Samtidig er det grunn til å vurdere om drivhusene, som i utgangspunktet er ment for dyrking av planter til eget og fellesskapets bruk, egner seg som festlokale el.

Når sameiet får noe mer erfaring, kan det vurderes om reservasjonsretten bør reguleres. Dette kan eksempelvis gjøres ved å innføre begrensning på to reservasjoner per sesong per beboer, en liten avgift for hver reservasjon som tilfaller sameiet, og/eller at drivhusene ikke kan reserveres på høytidsdager som 17. mai. Foreløpig ser det ut til at drivhusene for det meste er ledige i Heime-appen, men 17. mai 2024 er begge reservert

Forslag til vedtak: Sak 5.10.1 til avstemming:

Det blir ikke mulig å reservere takterrasser for privat bruk.

Saken krever simpelt flertall.

Dersom det stemmes mot sak 5.10.1 stemmer det over alternativ 5.10.2, 5.10.3 og 5.10.4.

Sak 5.10.2. til avstemming:

Det blir mulig å reservere takterrassene der drivhusene er (terrasse ved drivhus 76 og terrasse ved drivhus 96).

Sak 5.10.3. til avstemming:

Det blir ikke tillatt å reservere takterrasser eller drivhus på høytids- og helligdager som 17. mai, St.hans, påske og nyttårsaftnen.

Sak 5.10.4 til avstemming:

Styret gis fullmakt til å vurdere behovet for regulering av reservasjonsretten når sameiet får noe mer erfaring med hvor mye tilbudet benyttes, og gis fullmakt til å fjerne reservasjonsretten til drivhusene og tilhørende takterrasser, dersom bruken medfører skade på inventar og planter.

Styrets innstilling: Styret har bestilt møbler og ønsker å se hvordan takterrassene blir brukt for det etableres soner. Dette er fellesarealer for alle i Clemenskvartalet, og styret mener at ikke takterrassen skal holdes av for noen seksjonseiere.

Styrets innstilling til saken er at man setter den til årsmøtet 2025 etter en sommer med erfaringer.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Cathrine Karlsen
 Styremedlem, Elise Karita Halvorsrud
 Styremedlem, Maria Louise Rognerud
 Styremedlem, Kristian Birkan
 Styremedlem, Øyvind Magerøy
 Styremedlem, Runar Punktum Nordli-Olsen
 Varamedlem, Raymond David Henriksen
 Varamedlem, Torben Gjertsen

Styreleder og styremedlemmer ble valgt for 2 år på ekstraordinært årsmøte 10.1.2023. Varamedlemmer ble valgt for 1 år.

6.1 Valg av leder

Cathrine Karlsen er i utgangspunktet valgt som en ekstern styreleder for 2 år frem til ordinært årsmøte 2025. Avtalen som er signert med sameiet har en oppsigelsestid på 3 måneder.

Styreleder har aldri vært ansatt hos OSU, og har jobbet i Boligbyggelaget Usbi i 12 år. CV ligger vedlagt i innkallingen (side 33), erfaringen er autorisert regnskapsfører, rådgiver og teamleder for nye boligprosjekter og regionleder i Oslo de siste 3 årene.

På bakgrunn av innmeldt sak fra beboere så er det opp til årsmøtet om det skal velges en ny intern styreleder, eller om man skal beholde avtalen med ekstern styreleder frem til årsmøtet i 2025.

Forslag til vedtak: Styreleder velges av årsmøtet med simpelt flertall

Styrets innstilling: Styret anbefaler at man velger noen med riktig kompetanse om det er enten ekstern eller intern styreleder.

Årsregnskap 2023 Eierseksjonssameiet Clemenskvartalet

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det velges 2 nye styremedlemmer, den ene representerer næring og den andre velges inn fra boligeneierne.

Forslag til vedtak: Det velges 2 nye styremedlemmer, ett styremedlem fra næring og ett fra boligeneierne.

Styrets innstilling: Styret mener antallet styremedlemmer kan reduseres til 3 styremedlemmer fra bolig og 1 styremedlem fra næring.

Maria Louise Rognerud går ut som representant for næring, og Morten Rolf Johansen fra OSU overtar som nytt styremedlem.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlemmene Raymond David Henriksen og Torben Gjertsen er på valg.

Forslag til vedtak: Det velges 2 nye varamedlemmer

6.4 Valg av valgkomite

Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	2 250 734	0
B. Endring arbeidskapital	2 250 734	0
C. Arbeidskapital	2 250 734	0
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	5 246 583	0
Kortsiktig gjeld	-2 995 849	0
C Arbeidskapital	2 250 734	0

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

Resultatregnskap 2023 Eierseksjonssameiet Clemenskvartalet

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNETEKT					
Salgsinntekt					
Salgsinntekt		1 375	0	0	0
Sum salgsinntekt		1 375	0	0	0
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	3	5 841 535	0	5 900 000	10 095 140
Sum leieinntekt		5 841 535	0	5 900 000	10 095 140
Andre inntekter					
Diverse inntekt	4	248 655	0	0	150 000
Sum annen inntekt		248 655	0	0	150 000
Sum inntekt		6 091 565	0	5 900 000	10 245 140
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad		0	0	0	56 000
Styreonorar		0	0	0	400 000
Driftskostnad					
Energikostnad		119 076	0	200 000	650 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	703 759	0	878 000	2 057 000
Kommunale avgifter/renovasjon		1 225 192	0	1 200 000	2 700 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	15 399	0	14 000	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	88 630	0	56 000	311 000
Reparasjon og vedlikehold	8	326 618	0	792 000	1 207 000
Revisjonshonorar		16 216	0	10 000	10 000
Forretningsførerhonorar		208 000	0	312 000	260 000
Andre honorar		356 970	0	395 000	345 000
TV/bredbånd		202 437	0	300 000	510 000
Forsikringer		606 837	0	700 000	890 000
Andre kostnader		14 477	0	1 000	1 000
Sum kostnad		3 883 611	0	4 858 000	9 397 000
Driftsresultat		2 207 954	0	1 042 000	848 140
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		42 780	0	0	0
Netto finansposter		-42 780	0	0	0
Årsresultat		2 250 734	0	1 042 000	848 140
Overført sameiekapital		2 250 734	0	0	0
SUM OVERFØRINGER		2 250 734	0	0	0

Balanse 2023 Eierseksjonssameiet Clemenskvartalet

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omlopsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		30 021	0
Kundefordringer		1 375	0
Kostnader til avregning		1 414 742	0
Andre kortsiktige fordringer		18 483	0
Forsukksbetalte kostnader		306 349	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		3 475 614	0
Sum omlopsmidler		5 246 583	0
SUM EIENDELER		5 246 583	0

Balanse 2023 Eierseksjonssameiet Clemenskvaralet

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 250 734	0
Sum opptjent egenkapital		2 250 734	0
Sum egenkapital	9	2 250 734	0
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		11 003	0
Leverandørgjeld		652 647	0
A konto til avregning		1 662 167	0
Annen kortsiktig gjeld		670 032	0
Sum kortsiktig gjeld		2 995 849	0
Sum gjeld		2 995 849	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 246 583	0

Sted: _____ Dato: _____

Cathrine Karlsen
Styreleder

Runar Punktum Nordli-Olsen
Styremedlem

Kristian Birkan
Styremedlem

Øyvind Magerøy
Styremedlem

Elise Karita Halvorsrød
Styremedlem

Maria Louise Rognerud
Styremedlem

Noter årsregnskap 2023 Eierseksjonssameiet Clemenskvaralet

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Sameiet er stiftet 24.02.2023, innflytting fra februar 2023.

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 skattetrekkkonto i Usbl.

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

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

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner varmtvann og oppvarming, og eier betaler kun for eget forbruk.

I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning». Innbetalt å konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning». Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet.

Noter årsregnskap 2023 Eierseksjonssameiet Clemenskvaralet

Note

Note 1 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 038

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	budsjett 2024	
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	3	326 580	0	0	1 266 704
Sum leieinntekt		326 580	0	0	1 266 704
Sum inntekt		326 580	0	0	1 266 704
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad		0	0	0	11 000
Styrehonorar		0	0	0	80 000
Driftskostnad					
Energikostnad		25 005	0	0	130 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	93 663	0	0	233 000
Kommunale avgifter/renovasjon		257 291	0	0	540 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	3 234	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold	8	11 197	0	0	32 000
Revisjonshonorar		3 406	0	0	2 000
Forretningsførerhonorar		43 679	0	0	52 000
Andre honorar		68 771	0	0	11 000
Forsikringer		127 436	0	0	71 000
Sum kostnad		633 682	0	0	1 162 000
Driftsresultat		-307 102	0	0	104 704
Årsresultat		-307 102	0	0	104 704

Noter årsregnskap 2023 Eierseksjonssameiet Clemenskvaralet

Note

Note 2 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 039

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024	
INNTEKT					
Salgsinntekt					
Salgsinntekt		1 375	0	0	0
Sum salgsinntekt		1 375	0	0	0
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	3	5 514 955	0	0	8 828 436
Sum leieinntekt		5 514 955	0	0	8 828 436
Andre inntekter					
Diverse inntekt	4	227 730	0	0	150 000
Sum annen inntekt		227 730	0	0	150 000
Sum inntekt		5 744 060	0	0	8 978 436
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad		0	0	0	45 000
Styrehonorar		0	0	0	320 000
Driftskostnad					
Energikostnad		94 070	0	0	520 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	610 095	0	0	1 824 000
Kommunale avgifter/renovasjon		967 902	0	0	2 160 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	12 166	0	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	88 630	0	0	311 000
Reparasjon og vedlikehold	8	315 421	0	0	1 175 000
Revisjonshonorar		12 810	0	0	8 000
Forretningsførerhonorar		164 321	0	0	208 000
Andre honorar		288 199	0	0	334 000
TV/bredbånd		202 437	0	0	510 000
Forsikringer		479 401	0	0	819 000
Andre kostnader		14 477	0	0	1 000
Sum kostnad		3 249 929	0	0	8 235 000
Driftsresultat		2 494 131	0	0	743 436
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		42 780	0	0	0
Netto finansposter		-42 780	0	0	0
Årsresultat		2 536 911	0	0	743 436

Noter årsregnskap 2023 Eierseksjonssameiet Clemenskvartalet

Note 3 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	5 323 639	0
3601 Innbetalte fellesutgifter-næring	326 580	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	191 316	0
Sum	5 841 535	0

Note 4 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3990 Tilskudd fra OSU	150 000	0
3999 Gjeste leilighet	98 655	0
Sum	248 655	0

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	375 928	0
6340 Heisalarm	24 587	0
6360 Annet renhold	17 125	0
6361 Fast renhold	247 864	0
6364 Matteleie	31 438	0
6398 Felleskostnader	6 817	0
Sum	703 759	0

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Leie av datautstyr	15 399	0
Sum	15 399	0

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6525 IT utstyr	11 128	0
6540 Inventar	20 495	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	57 006	0
Sum	88 630	0

Noter årsregnskap 2023 Eierseksjonssameiet Clemenskvartalet

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	207 552	0
6603 Vedlikehold elektro	5 192	0
6610 Andre vaktmestertjenester	8 233	0
6611 Vedlikehold heiser	105 642	0
Sum	326 618	0

Noter årsregnskap 2023 Eierseksjonssameiet Clemenskvartalet

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Oppjent egenkapital			
Årets resultat	0	2 250 734	2 250 734
Sum opptjent egenkapital	0	2 250 734	2 250 734
Sum egenkapital	0	2 250 734	2 250 734

Resultat og balanse med noter for Eierseksjonssameiet Clemenskvartalet.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Eierseksjonssameiet Clemenskvartalet

Styreleder	Cathrine Karlsen (sign.)	18.03.2024
Styremedlem	Kristian Birkan (sign.)	13.03.2024
Styremedlem	Øyvind Magerøy (sign.)	13.03.2024
Styremedlem	Elise Karita Halvorsrød (sign.)	14.03.2024
Styremedlem	Runar Punktum Nordli-Olsen (sign.)	14.03.2024
Styremedlem	Maria Louise Rognerud (sign.)	15.03.2024



KPMG AS
Dr. Hanstøens gate 9
3044 Drammen

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



Uavhengig revisors beretning - Eierseksjonssameiet Clemenskvarialet

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Clemenskvarialet

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonell 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 revisjons handlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjons handlinger 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 regnskapsestimatenes og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Offices in:
KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.
Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnesnes	Molde	Strøme
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Tromsheim
Bodo	Kjeller	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

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."

Kai Holhjem

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS
 Serienummer: 9578-5999-4-1668123
 IP: 51.174.xxxxxx
 2024-03-19 22:29:23 UTC



Penneo DokumentID: C1108:DAAS5-QZDMF-ZJBEF-ZSG73-WUJEG8

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

Årsmelding 2023 - Eierseksjonssameiet Clemenskvartalet

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Cathrine Karlsen
 Styremedlem, Elise Karita Halvorsrud
 Styremedlem, Maria Louise Rognerud
 Styremedlem, Kristian Birkan
 Styremedlem, Øyvind Magerøy
 Styremedlem, Runar Punktum Nordli-Olsen
 Varamedlem, Raymond David Henriksen
 Varamedlem, Torben Gjertsen

Styret i Eierseksjonssameiet Clemenskvartalet består av 3 kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Eierseksjonssameiet Clemenskvartalet er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Eierseksjonssameiet Clemenskvartalet ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 931070878. Eierseksjonssameiet Clemenskvartalet består av 267 boliger og 7 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
 Revisor er KPMG.

Forsikring

Eierseksjonssameiet Clemenskvartalet er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP4903569. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

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

Det opprettes sjekklister og rutiner tilpasset Clemenskvartalet, og det vil brukes som et verktøy gjennom året. Det registreres avvik, kontroller og servicereporter slik at historikken alltid er tilgjengelig.

Sameiet bruker Curotech for FDV dokumentasjonen og registrere reklamasjoner på fellesarealene og bygget.

Styrets arbeid

Styret ble valgt inn på ekstraordinært årsmøte 10. januar 2023, og hadde en vedtatt oppstart fra første befaring av fellesarealene i starten av mars. Det har vært gjennomført 37 hele dager (ca. 200 timer) med forberinger og overtakelser for alle oppganger, kjellerarealer, tekniske anlegg, uteområder og takterrasser gjennom perioden fra starten av mars til august. Styret har gjennomført styremøter hver 14. dag i oppstarten, og deretter omlag en gang hver måned utenom ferie. Vi har hatt 6 avtalte møter med OSU for å både gi de tilbakemeldinger på leveransen av prosjektet på vegne av eierne og styret, og få til en dialog på status og hvordan reklamasjonene skal løses.

Fjoråret bød på omfattende og tidkrevende arbeid i perioder. Styret har brukt mye tid på mangler og reklamasjoner, FDV, avtaler og drift. Det er meldt inn ca. 50-60 reklamasjoner i Curotech (sameiets FDV plattform) etter overtakelse i august, og per d.d. gjenstår det ca. 14 saker med flere punkter som skal lukkes. Det gjenstår også punkter fra overtakelser som skal utbedres.

Trykket av henvendelser via e-post og meldinger til styret har naturligvis også vært høyt i tiden som er lagt bak oss. Vi har alle vært opptatt med innflytting og overtakelser, samtidig som det pågikk full byggeaktivitet for å ferdigstille resterende boliger og næringslokaler. Samtidig har vi opplevd vannlekkasjer, strømbrydd, omfattende vannings i U1/U2, innbrudd i boder og manglende kontroll på områder som blir stående åpne hele døgnet fra arbeidere og entreprenører for å nevne noen eksempler.

Styret har forståelse for at beboere ønsker rask håndtering av innmeldte saker, men i de fleste saker er vi avhengig av tredjepart for å løse disse. Om mulig prøver vi å få forholdene løst som mangler eller reklamasjoner. Dette kan i noen tilfeller øke behandlingstiden, men sparer sameiet for store kostnader. I tillegg er det selvsagt slik at styreoppgavene kommer i tillegg til våre jobber, familieliv og annet som krever tid. Vi regner med at alle har forståelse for at responstiden ikke er øyeblikkelig, men at oppgaver blir løst så snart vi har mulighet.

Styret skulle helst sett at det ble sendt hyppigere oppdateringer til sameiet om de pågående sakene det jobbes med, dette vil det bli økt fokus på i 2024. Det er forståelig at noen sameiere ønsker mer informasjon enn andre, og styret besvarer gjerne mail med konkrete spørsmål om det er noe den enkelte lurer på.

Økonomi

I hovedsak vises det til årsregnskapet som gjelder for perioden mars til desember 2023, og budsjett for 2024 i innkallingen til årsmøtet.

Det har blitt innkrevd felleskostnader løpende i takt med overtakelsene i perioden. USBL er forretningsfører og håndterer innkrevningen. Ta kontakt direkte med Usbl hvis det er spørsmål til faktura eller betalinger.

Sameiet overtok ikke det tekniske anlegget før høsten 2023, så det vil påløpe kostnader for flere av serviceavtalene først i løpet av 2024. Årsregnskapet for 2023 gir derfor ikke det korrekte bildet av økonomien i årene fremover, siden det ikke har vært ordinær drift i perioden. Det er mange kostnader det må settes av midler til for å kunne ivareta bygget og fellesområdene, og det er viktig at sameiet har god likviditet til å dekke driften fortløpende.

Fjernvarme faktureres a konto (forskuddsbetaling) med et stipulert beløp pr. m2 boligareal. Forbruket avregnes én gang per år av Techem og faktureres av USBL i april. Hvis du vil sjekke forbruket til din leilighet så kan du logge deg inn på appen til Techem med egen epost. Ta kontakt med styret hvis du ikke får logget deg inn.

Det er utarbeidet et eget avdelingsregnskap for næringsseksjonene, men noen fakturaer

skal ha en annen fordeling og vil avregnes på slutten av året. Dette gjelder for eksempel felles strømmålere, renhold i fellesarealer, service av felles heiser osv. Det er en del gjenstående arbeid for å få oversikt over målere, fakturaer og det som er av felleskostnader i arealer vi deler med næring og kjellersameiet. Styret vil jobbe videre i 2024 og 2025 med å få en god oversikt over dette sammen med USBL som er vår forretningsfører.

Sikkerhet og vakthold i sameiet

Det er montert beslag for å sikre dørene mot innbrudd i kjelleren og på inngangsdørene til hver oppgang. Dette ble vurdert til å være det mest kostnadseffektive tiltaket for en god skallsikring av bygget. Det har blitt registrert hendelser knyttet til arbeidere som skal gjøre ferdig næringslokale eller reklamasjoner og lar dører stå åpne. Det har vært hendelser hvor dørautomatikk har sluttet å virke grunnet at dører har blitt holdt oppe med tvang. Noe som har resultert i uønsket besøk av uvedkommende til bygget.

Det er inngått en egen avtale med Avarn Security, og de kommer innom hver natt for å sjekke dører og ser etter uvedkommende. Næringslokalene har hatt en egen avtale fram til åpningen i mars, og styret vil gå i dialog med de for å finne en felles avtale og løsning fremover.

Kommunikasjon mellom styret og beboere

Styret har sendt ut beskjeder og informasjon via e-post, nyhetsbrev og Heime i perioden, og har tidligere varslet hvordan vi ønsker at kommunikasjonen skal være i sameiet med alle som bor her.

Heime ble opprettet av OSU som en sosial app knyttet til bomiljøet, og kostnaden dekkes frem til høsten 2024. Styret har tidvis brukt appen til å sende ut korte beskjeder, men vi ønsker ikke at dialogen med styret skal være på Heime eller på Facebook.

Det er mulig å sende en direkte melding til styret i Heime, men vi ønsker at alle henvendelser sendes til styrets epost styret@sameietclemskvartalet.no.

Styret ønsker selvfølgelig at det sendes innspill og konstruktive tilbakemeldinger, og håper vi har sameiets tillit til den jobben vi skal gjøre fremover.

Reklamasjoner og mangler

Det er viktig å skille mellom hva styret skal reklamere på vegne av fellesskapet og hva den enkelte seksjonseier har ansvar å reklamere på. Styret har ikke ansvar for reklamasjoner og mangler som gjelder den enkelte boenhet.

Eksempler på dette kan være saker som gjelder kjøle- og fryseskap, ventilasjonsanlegget, manglende varme i leilighet eller på feil på badene. I forbindelse med ettårsbefaringen bør man følge opp disse momentene, og eventuelt innhente bistand fra fagpersoner om man er usikker på hvilke krav man kan stille.

Heis og driftsproblemer

Totalt er det meldt fra om 287 heisstans-henvendelser samlet via e-post, Heime, SMS og telefon.

Det har vært store utfordringer med heisene i innflyttingsperioden og gjennom året som har gått. Styret reklamerer hver gang det er stans, slik at vi får avdekket om det er grunnlag for reklamasjon eller brukerfeil. Det har vært mange tilfeller av heisstans som skyldes brukerfeil og annet som går under drift.

USBL Boservice forsøker å starte heisene om mulig, men tilkaller TKE Service hvis

heisstansen skyldes noe mer alvorlig. Igangsetting av heisene kan ta alt fra noen timer til noen dager, avhengig av alvorlighetsgrad. I forhold til heisproblemer, har vi høy prioritet hos TKE, så i noen tilfeller skyldes driftsstans ventetid på deler ol. Norsk heiskontroll har gjennomført kontroll på alle heisene i mars. Det er levert rapporter med feil og mangler videre til heisleiverandøren, og styret følger opp at dette rettes opp.

Varmekonvektor og kjøling av boligene på sommeren

Styret viser til beskrivelse av leveransen som er sendt ut fra OSU i Dalux. Leilighetene er lavenergi boliger med energiklasse B. Som de fleste leiligheter i Bjørvika vil man oppleve at leilighetene holder høy temperatur på sommeren. Ingen av leilighetene er levert med kjøleanlegg, så om det skulle være unormalt høy temperatur i leiligheten så må dette reklameres på av den enkelte. Fasaden som er i solen oppnår en høyere temperatur på de varmeste sommerdagene, og når luftinntaket er montert der så vil luften som trekkes inn i boligen være varmere enn luften ute. Det er noen som har mulig til å påkoste en modul på sin varmekonvektor slik at den kan brukes til å kjøle ned luften om ønskelig. Ta kontakt med leverandøren for å undersøke hvilke muligheter som gjelder for din seksjon.

Hvis det fortsatt oppleves problemer med for lite varme i leiligheten, må dette eventuelt meldes i Dalux.

Arbeid i næringslokaler, lekkasjer og vanninnslag i kjelleren

Sameiet har i perioden vært preget av mye pågående byggarbeider. En trinnvis overtakelse og innflyttingsperiode har bydd på flere utfordringer enn hvis hele bygget ble ferdig samtidig.

Det har vært vanskelig for styret å ha kontroll på dører, skader i fellesarealer, bruk av heisene og uvedkommende som tar seg inn i bygget. Vi har hatt jevn dialog med OSU og Vedal angående problemene og bedt de om å gjøre grep eller dekke kostnader som kan skyldes entreprenørene.

Når næringslokalene snart er ferdige, så blir det enklere å følge opp hele sameiet og driften fremover. Det er viktig at vi får til et godt samarbeid med leietakere for næringslokalene fremover, og at alle melder ifra til styret hvis det skulle være noe.

Uforutsette hendelser

Strømstans

Sameiet fikk en større strømstans i hele bygget i august, og det ble mye ekstra arbeid for å sikre alle dører og funksjoner. Da strømmen gikk ble bygget lammet på alle mulige måter. Alle heiser stod, alle dører stod ulåste, sensor for å åpne dører ble også utkoblet. Kloakkpumper slutter å fungere m.m.

Grunnen til dører står ulåst i slike situasjoner er sikkerhet. Det skal altså være mulig å komme seg ut uansett dersom strømmen går. Ulempen her var jo at strømstansen skjedde i et relativt nytt bygg, med mange dører, rett før en helg. Styret gikk derfor selv og reaktiverte så mange dører og sensorer som mulig gjennom hele helgen for å hindre innbrudd og ulåste dører.

Branntilløp

Tidlig på sommeren ble det oppdaget brann i en leilighet. Brannen førte til røykutvikling og sprinkleranlegget utløste seg. Alle beboere i etasjene over ble varslet/forsøkt varslet for å eventuelt redde ut dyr. Ingen mennesker eller dyr ble skadet.

Massedød av fugl på takterrasser

Det ble meldt inn observasjon av døde fugler på takterrassen. Omfanget var av et av de

største i Norge hva gjaldt fugledød, rundt 200 fugler. Fuglearten det var snakk om var sidensvans. Dødsårsaken er uklar, og styret har ikke fått noen endelig obduksjonsrapport. Styret har dialog med biolog Kjell Isaksen i Bymiljøetaten som ønsker at sameiet holder et øye med fuglelivet fremover.

Clemenskvaralet Kjellersameie

Kjelleren er etablert som et eget sameie med et styre, vedtekter og seksjoner. Den største delen eies av OSU med Aimo Park som leietaker, og skal tilby parkering til næringsseksjonene. Det er besluttet fra utbygger at dette skal være et offentlig parkeringsanlegg for alle i tillegg til at det er tekniske rom, avfallsrom og beboerparkering der. Saker som gjelder kjellersameiet kan sendes til samme epost styret@sameietclemenskvaralet.no.

Nyttig informasjon

Søppelsug

Søppelsuget som står i bakgården kan brukes før mottaksanlegget til kommunen blir bygget, men utbygger har blitt pålagt til å forberede for dette av Oslo Kommune. Det var varslet store forsinkelser på mottaksanlegget da leilighetene lå ute til salg. Inntil det kommunale mottaksanlegget står klart, må avfallsrommet i U1 benyttes i mellomtiden. Styret vil informere alle så snart det foreligger nye opplysninger om dette anlegget.

Glass & metall

Styret har lenge lett etter en avfallshåndtering for glass og metall for å unngå hensatte flasker på søppelrommet. Dessverre finnes det ingen løsninger som styret har sett på som er gode nok. For at kommunen skal kunne hente glass og metall er det visse kriterier. 6 meter takhøyde, eller at containeren står utendørs. Styret har ikke funnet egnet plass utendørs. Nå åpner Meny og Vinmonopolet, som kan ta imot noe glass eller tomme vinflasker.

Renhold og bruk av avfallsrom

Styret har gjennom året vært plaget med at særlig sensor og lås til søppelrom ikke har fungert/sluttet å fungere. Styret ber om at alle påser at døren går ordentlig igjen, og melder fra per mail når noe slutter å fungere eller oppdager mistenkelig adferd. Det har vært tilbakemeldinger om skittent søppelrom ved flere anledninger. Dette skyldes i stor grad feilsortering og har blitt ordnet med hyppigere renhold. Artic Drift vasker dette jevnlig, slik at det skal bli bedre fremover.

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

Takterrasser og drivhus

Det er kjøpt inn noen møbler denne sesongen for takterrassene, og styret ønsker å se på bruken av de ulike sonene denne sesongen for å se om det skal kjøpes inn noe mer.

Drivhusene kan bookes for private arrangementer, men takterrassene er fellesareal og skal være tilgjengelig for alle. Vi er positive til å ha et eget budsjett for de som vil bruke drivhusene, vedlikeholde grøntområdene og plante noe på takterrassen. I første omgang må vi se at alt som er levert til sameiet vokser som det skal, og det er inkludert to års vedlikeholdsavtale av Tranby på alle grøntområder, planter og plener fra utbygger.

Parkering i bakgård

Det har tidligere vært et stort problem med parkering av mange biler i gårdsrommet. Løsningen på problemet ble en avtale med et parkeringsfirma, bøter og skilt med "All stans forbudt". Det er flere grunner til at dette ble løsningen, og hovedårsaken var sikkerheten for barna/lekeplassen og tilgang for brannbiler og ambulanser. Hvis du har behov for å parkere der under flytting eller leveranser så kan du sende en epost til styret med tidspunkt og skiltnummer.

Årsmeldingen er godkjent av styret 05.04.2024



CATHRINE KARLSEN

Bistand som styreleder, autorisert regnskapsfører og rådgiver

ARBEIDSERFARING

1.3.2022 – d.d., Ekstern styreleder og selvstendig næringsdrivende
Styreleder for 6 boligselskaper og har dette som kjernevirksomhet.

1.11.2018- 28.2.2022 Regionleder Oslo, Boligbyggelaget Usbl
Økonomi og budsjett, totalansvar for kundene i Oslo, salg og personalansvar for teamledere og avdelingen.

2014 - 2018 Teamleder nye kunder/ autorisert regnskapsfører Boligbyggelaget Usbl

Resultat- og personalansvar for team nye boligselskaper, egen portefølje, leder for salgskoordinerer og kvalitetskontroll på regnskap.

2012 – 2014 Rådgiver/ autorisert regnskapsfører Boligbyggelaget Usbl

Rådgivning til egen kundeportefølje i tillegg til nye kunder, kvalitetskontroll, årsmøter m.m.

2010 - 2012 Autorisert regnskapsfører, Boligbyggelaget Usbl

Regnskapsportefølje, kvalitetskontroll m.m.

2009-2010 Regnskapsfører Autozentrum

Regnskap, lønn, rapporter for kunder

2008- 2009 Regnskapsfører, Consis Oslo AS

Regnskap a-ø for kundeportefølje

UTDANNING:

2008 - 2010 Handelshøyskolen BI i Oslo

Deltidstudier- Bachelorgrad Regnskap- autorisert regnskapsfører

2006 – 2009 Handelshøyskolen BI i Oslo

Bachelorgrad i Eiendomsmegling

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn:

Adresse:

Eierseksjonssameiet Clemenskvartalet

Andel/seksjonsnummer:

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

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

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

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Torsdag 18.04.2024 kl. 18:00 - Dronning Eufemias gate 8, Auditoriet DEG8

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

underskrift

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Clemenskvartalet torsdag 18.04.2024 kl. 18:00 - Dronning Eufemias gate 8, Auditoriet DEG8.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

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

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Hilde Marie Bager

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fram møtte med stemmerett: 63 + 68 for næringsseksjonene

Antall fullmakter: 2

Totalt: 133

Vedtak:

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

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 og 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. 380 000,- ble godkjent.

5. Andre saker

5.1 Kameraovervåkning

Som et ledd i den ytterligere skallsikringen er det en mulighet å overvåke bevegelser til og fra ulike rom vi opplever problemer. Overvåkningsbilder kan benyttes i saker hvor det har vært innbrudd eller andre overtredelser som dokumentasjon til politiet.

Det er innhentet tilbud for følgende:

- Ved de 5 inngangene til bodanlegg U2
- I de 3 sykkelrommene U1
- Sjøppelrom U1

Pris

Elektro og installasjon kr 63 719 inkl.mva.

Kamerautstyr kr 20 000 inkl.mva.

Skilting kr 2000 inkl.mva

Oppsett av utstyr, ukjent pris.

Totalpris avrundet til kr 90 000 inkl.mva.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner installasjon av kameraovervåkning i de foreslåtte soner, med en kostnadsramme inntil kr 110 000 inkl. mva.

Vedtak:

Styrets forslag ble vedtatt.

5.2 Vekterordning i Clemenskvartalet

Sak meldt av Avdullah Demiri, Richard Borg, Ole Petter Nyhaug, Khalid Saeed, Marita Bergtun og Hilde Marie Bager.

Sameier i Bjørvika og på Grønland har vekterordning kveld og natt. Dette bør også Clemenskvartalet ha.

Forslag til vedtak:

Det innføres permanent vekterordning kveld og natt i Clemenskvartalet.

Styret innhenter tilbud og ulike løsninger og presenterer beboerne.

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt.

5.3 Valg av valgkomité og endring av vedtektene

Sak meldt av Avdullah Demiri, Patrick Borg, Ole Petter Nyhaug, Khalid Saeed, Marita Bergtun og Hilde Marie Bager.

Styret i Clemenskvartalet består av styreleder og fire styremedlemmer. Styreleder er eksternt, mens øvrige medlemmer er beboere i kvartalet. Samtlige er valgt for to år. Forut for årsmøtet i 2023 var det ingen prosess knyttet til å finne kandidater til styreleder og styremedlemmer, og beboerne ble ikke presentert for alternativer i forkant. Å innføre en valgkomité kan i framtiden sikre at styret har den riktige sammensetningen bl.a. mht. kompetanse og kapasitet, og gi beboerne reell mulighet til å velge sitt styre. Det foreslås en vedtektsendring som hjemler at sameiet i årsmøtet skal velge en valgkomité bestående av tre personer, som innstiller til valg av styret.

Forslag til vedtak:

Det innføres en hjemmel i vedtektene knyttet til valg av valgkomité som tillegg i §8 med følgende ordlyd:

«Sameiet skal ha en valgkomité som skal bestå av tre personer – en leder og to medlemmer. Det må sikres rotasjon av leder og medlemmer slik at én av disse er på valg hvert år.»

Styret foreslår følgende alternative ordlyd som nytt andre ledd i § 8 i vedtektene:

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

Vedtak:

Følgende ordlyd som nytt andre ledd i § 8 i vedtektene ble vedtatt:

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

5.4 Valg av 2 nye styremedlemmer hvert år

For å sikre rulling og kontinuitet i styret, velges to nye styremedlemmer hvert år.

Ny ordlyd i §8 første ledd 1. til 3. punktum i vedtektene foreslås som følger:

«Sameiet skal ha et styre som skal bestå av én styreleder, fire styremedlemmer og to varamedlemmer. Næringsseksjonene bør ha minimum én representant og boligseksjonene bør ha minst fire stemmeberettigede representanter i styret.

Styreleder velges for 1 år, styremedlemmer for 2 år og varamedlemmer for 1 år. To av styremedlemmene er på valg hvert år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.»

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt.

5.5 Valg av intern styreleder

Sak meldt av Avdullah Demiri, Patrick Borg, Khalid Saeed, Marita Bergtun og Hilde Marie Bager.

Det første styreåret ble det valgt eksternt styreleder. Det har vært nyttig ifht. arbeid med overtakelse av fellesområder. Fra og med sameiets andre driftsår vil hovedfokus være på 1-årsbefaring og reklamasjoner på fellesarealer, og å utvikle rutiner for daglig drift. Dersom det blir avdekket større utfordringer ved bygget, knyttet til eksempelvis isolasjon, varmetilførsel ol., vil det stille både ressursmessige og habilitetsmessige krav til at styret kan håndtere en evt. sak mot utbygger. Det foretrukne er at styreleder ikke har noe som helst tilknytning eksternt til OSU (det var OSU som foreslo eksternt styreleder kandidat i 2023), men at styreleder er intern, dvs. en beboer i Clemenskvartalet. Det foreslås derfor at det allerede i 2024 velges en ny styreleder, som er beboer i kvartalet.

Eksternt styreleder takkes av og det velges ny, intern styreleder for styreperioden fra

2024.

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt.

5.6 Avtale med Heime fra høsten 2024

Det er to alternativer for avtale med Heime for de neste 2 årene.

Alternativ 1 er en avtale med en pris på kr 25,- + mva. måned per leilighet som utgjør totalt kr 100 125,- for alle 267 seksjonene. Sameiet må i så fall håndtere sosiale arrangementer selv, og Heime bidrar kun med administrasjon av gjesteleilighetene.

Alternativ 2 er dagens avtale og pris som inkluderer mer leveranse og sosiale arrangementer fra Heime.

Prisen for den avtalen er kr 90,- ekskl. mva. per måned per bolig.

Det utgjør kr 1 350,- per år for hver bolig og totalt kr 360 450,- for alle 267 boligseksjonene per år.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet stemmer over om det skal inngås en ny avtale med Heime for de neste 2 årene.

Hvis det blir vedtatt må det stemmes over alternativ 1 eller 2. Kostnaden fordeles likt på alle boligene hver måned gjennom felleskostnadene.

Vedtak:

Det inngås ikke ny avtale med Heime.

5.7 Kommunikasjon med styret

Sak meldt av Avdullah Demiri, Patrick Borg, Ole Petter Nyhaug, Khalid Saeed, Marita Bergtun og Hilde Marie Bager.

Forslagsstillerne mener kommunikasjonen mellom styret og beboerne har vært mangelfull det første året. Vi har forståelse for at oppgavene har vært mange, og at det tar tid å finne formen for styrets arbeid. Vi vil likevel presisere at styret er valgt som beboernes representanter for å ivareta beboernes interesser. God informasjonsflyt og løpende dialog er helt avgjørende for å ivareta denne rollen. Nyhetsbrevene som har kommet i det siste er et sted i riktig retning som vi setter pris på

Styrets arbeid må være transparent og dialogen må forbedres slik at beboere har mulighet til en viss medvirkning underveis gjennom året. Noen forbedringspunkter:

- Beboere må få oversikt over planlagte styremøter, frister for innmelding av saker til behandling, og innsyn i møteprotokoller som viser saker til behandling (med unntak for saker som tilsier taushetsplikt).

- Styret må svare på henvendelser fra beboerne innen rimelig tid, og tydeliggjøre kommunikasjonskanal og saksflyt. I dag ønsker styret saker på mail, men svarer sjelden ut sakene. Mange opplever å ikke få svar på mail.

- Beboere har ingen mulighet til å se status for innmeldte saker under behandling. Resultatet er at Styret sikkert får mange henvendelser om samme sak, men svarer individuelt til tross for svar og dialog kan være interessant for flere, noe som virker ineffektivt.

- Styret har formidlet at de ikke kommuniserer med beboerne via Heime-appen, men gir samtidig viktig informasjon i samme sted, og i mange tilfeller kun der.

Mange sameier løser saksbehandling og beboerkommunikasjon med bruk av digitale

plattformer utviklet til formålet. Vi har allerede Heime, som mange setter pris på og bruker aktivt. Den bør beholdes. Heime har funksjon for innmelding av saker til Styret (med mulighet til å velge om saken skal være synlig for andre), og Styret kan oppdatere status på aktive saker og ha dialog med saksinnmelder. Samtidig kan andre beboere følge dialogen og dermed unngå å melde egen sak på det samme. Det finnes systemer med verktøyene et styre trenger, inkludert saksbehandling, dokumentasjon, dialog med beboere, rapportering/ HMS, digitalt årsmøte med saks- og stemmehåndtering osv. Vi kjenner ikke Styrets rutiner, men etter ett års drift under profesjonell styreleder regner vi med at saksbehandlingssystem er etablert. Lettstyrt (lettstyr.no) er eksempel på et system med nødvendige funksjoner for beboere og styre.

Forslag til vedtak:

Styret må kommunisere åpent og transparent med beboerne og etablere et system for transparent saksbehandling og beboerdialog- og kommunikasjon. Beboerne skal ha ett sted for innmelding og dialog om innmeldte saker, med rimelig responstid, og gis løpende oversikt over saker til behandling og utfallet av saken når det foreligger. Heime-appen og/eller dedikerte styresystemer tilpasset sameier er egnet til dette. Styret instrueres å utrede alternative systemer og rutiner, og implementere det innen 1.8.2024

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt.

5.8 Begrense antall dager tillatt for korttidsutleie av boligen

Sak meldt av Richard Borg, Ole Petter Nyhaug, Khalid Saeed, Marita Bergtun og Hilde Marie Bager.

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

Gjennomstrømming av stadig nye leietagere med full nøkkeltilgang til fellesarealene, f.eks. kjellerboder og garasje, øker også risikoen for at uvedkommende får tilgang dit, en risiko mange beboere er opptatt av å redusere gitt det høye antall bodinnbrudd vi har opplevd gjennom det siste året.

Det bør fortsatt være tillatt med korttidsutleie for de som ønsker det, men av hensyn til bomiljøet bør omfanget begrenses. Av hensyn til beboernes trivsel og trygghet foreslår vi derfor å redusere tillatte antall dager en boligseksjon kan korttidsutleies. Endringen gis virkning fra og med 1. juli 2024 for å gi utleiere mulighet til å justere seg etter nye regler.

Forslagsstillerne presiserer at det ihht vedtektene ikke er tillatt å leie ut den enkelte boligseksjon til tredjepart som driver korttidsutleie som ledd i næringsvirksomhet. Vi ber Styret om å vurdere dette opp mot f.eks leieforhold administrert av Bjørvika Apartments.

Forslag til vedtak:

Dagens vedtekter:

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jf. esl. § 24 siste ledd. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan endres av årsmøtet med to tredjedels flertall, til mellom 60 og 120 døgn. Det er ikke tillatt å leie ut den enkelte boligseksjon til tredjepart som driver korttidsutleie av boliger som ledd i næringsvirksomhet.

Ny ordlyd (endringer merket med overstrykning og fet skrift):

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn **60** døgn årlig er ikke tillatt, jf. esl. § 24 siste ledd. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på **60** døgn kan endres av årsmøtet med to tredjedels flertall, til mellom 60 og 120 døgn. Det er ikke tillatt å leie ut den enkelte boligseksjon til tredjepart som driver korttidsutleie av boliger som ledd i næringsvirksomhet.

Vedtektenes §2.1, 6. avsnitt om begrensning i mulighet for korttidsutleie av hele

boligseksjonen endres fra maksimalt 90 til 60 døgn årlig, med virkning fra og med 1.7.2024.

Styret ønsker et tillegg i vedtektene §2.1, 6. avsnitt:

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

Vedtak:

Følgende ordlyd i §2-1, 6. ledd ble vedtatt:

"Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn **60** døgn årlig er ikke tillatt, jf. esl. § 24 siste ledd. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på **60** døgn kan endres av årsmøtet med to tredjedels flertall, til mellom 60 og 120 døgn. Det er ikke tillatt å leie ut den enkelte boligseksjon til tredjepart som driver korttidsutleie av boliger som ledd i næringsvirksomhet. Seksjonseiere som driver korttidsutleie skal sende inn oversikt over hvor mange døgn de leier ut og til hvem."

5.9 Regler for korttidsparkering i gårdsrommet

Sak meldt av Avdullah Demiri, Ole Petter Nyhaug og Khalid Saeed

I månedene etter innflytting var det tidvis utfordringer med biler som parkerte i gårdsrommet over lengre perioder, f.eks. over natten. Høsten 2023 inngikk styret avtale med Aimo Park om botelegging av parkerte biler i gårdsrommet. Problemet er nå borte, og vi ønsker oss ikke tilbake til situasjonen slik den var.

Men ordningen rammer også beboere og besøkende med legitime og normale behov for å parkere i gårdsrommet i korte perioder i hverdagen: Laste/ losse bagasje, motta flyttelass, motta vareleveranser, besøk av håndverkere osv. Vi har mange eksempler på parkeringsgebyrer utdelt til beboere og besøkende i slike situasjoner. Det er verken praktisk eller hensiktsmessig å benytte garasjeanlegget med sine dører og korridorer til alle slike behov (selv om vi har mulighet for korttidsparkering der).

Etter vår mening må det åpenbart være mulig for beboere eller besøkende i nødvendige ærend å parkere på gårdsrommet i sitt eget sameie i korte perioder uten å bli botelagt. Slike korte men nødvendige ærend utgjør ingen trussel mot trivsel eller sikkerhet, men er derimot en del av et mangfoldig og moderne hverdagsliv i Oslo sentrum, hvor mennesker med ulike behov og livsstil skal leve hensynsfullt sammen.

Styret inngikk avtalen med Aimo Park uten å kartlegge beboernes ønsker og behov, og uten å vurdere alternative og mer fleksible ordninger. Vi ønsker ikke å avslutte avtalen med Aimo Park, men ber Styret utrede tilpasninger som gir mer fleksibilitet og tar hensyn til flest mulig beboeres behov. Flere slike løsninger eksisterer i andre sameier i rundt oss. Vi ber Styret vurdere mulige elementer i en slik løsning, eller foreslå egne:

1. Tillatt for beboere og gjester/ leverandører å korttidsparkere inntil f.eks 60 minutter mellom 07 og 19 på hverdager.
2. Slik parkering kan evt begrenses kun til visse områder av gårdsrommet, f.eks i portrommet ved innkjøringen fra syd (Ingrids gate) utenfor nr 94 for å minimere trafikk i selve gårdsrommet.
3. Beboere kan få utdelt ett parkeringsoblat/ bevis per husstand som må legges i frontvindu i besøkende bil for å vise at det er «lovlig» beboer-relatert ærend.

Alternativ: Et annet sameie i området ber beboere melde inn behov og hente et parkeringsbevis på forhånd hos styremedlem (men det virker tungvint).

Forslag til vedtak:

Årsmøtet instruerer Styret om å justere avtalen med Aimo Park slik at den tar hensyn til beboeres behov for lovlig parkering i eget gårdsrom i forbindelse med nødvendige ærend, med varighetsbegrensning mellom 30 og 60 minutter og tidsbegrensning mellom klokken 07 og 19 på hverdager. Styret gis mandat til å vurdere hensiktsmessige praktiske løsninger. Styret gis frist til 15.6.2024 for å justere avtale og kommunisere nye regler til beboerne. Styret oppfordres til dialog med beboerne underveis.

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt.

5.10 Reservasjon av takterrasser og drivhus

Sak meldt av Khalid Saeed, Marita Bergtun og Hilde Marie Bager.

Det er varslet at fellesmøbler til takterrassene vil kjøpes inn til sommersesongen 2024. Det har vært diskusjoner blant beboere i Heime-appen om takterrasser eller møblerte soner på takterrassene, skal kunne reserveres av beboerne til private arrangementer. Diskusjonene har vist at meningene blant beboerne er delte. For sameiets to drivhus er det allerede åpnet for at beboere kan reservere disse i Heime-appen, uten at dette er formelt besluttet av sameiet.

Muligheten for å reservere disse arealene må balanseres med formålet om at sameiets fellesarealer og herunder takterrassene, skal være tilgjengelige for alle beboere. Ved reservasjon må det tydelig framgå at andre beboere likevel skal ha adgang på takterrassene. Inntil sameiet får mer erfaring med hvor stor interesse det er for å benytte takterrassene generelt, bør reservasjonsmuligheten begrenses til de arealer (dvs. drivhusene) hvor dette allerede er åpnet for. Samtidig er det grunn til å vurdere om drivhusene, som i utgangspunktet er ment for dyrking av planter til eget og fellesskaps bruk, egner seg som festlokale el.

Når sameiet får noe mer erfaring, kan det vurderes om reservasjonsretten bør reguleres. Dette kan eksempelvis gjøres ved å innføre begrensning på to reservasjoner per sesong per beboer, en liten avgift for hver reservasjon som tilfaller sameiet, og/eller at drivhusene ikke kan reserveres på høytidsdager som 17. mai. Foreløpig ser det ut til at drivhusene for det meste er ledige i Heime-appen, men 17. mai 2024 er begge reservert.

Forslag til vedtak:

Sak 5.10.1 til avstemming:

Det blir ikke mulig å reservere takterrasser for privat bruk.

Dersom det stemmes mot sak 5.10.1 stemmer det over alternativ 5.10.2, 5.10.3 og 5.10.4.

Sak 5.10.2. til avstemming:

Det blir mulig å reservere takterrassene der drivhusene er (terrasse ved drivhus 76 og terrasse ved drivhus 96).

Sak 5.10.3. til avstemming:

Det blir ikke tillatt å reservere takterrasser eller drivhus på høytids- og helligdager som 17. mai, St.hans, påske og nyttårsaften.

Sak 5.10.4 til avstemming:

Styret gis fullmakt til å vurdere behovet for regulering av reservasjonsretten når sameiet får noe mer erfaring med hvor mye tilbudet benyttes, og gis fullmakt til å fjerne reservasjonsretten til drivhusene og tilhørende takterrasser, dersom bruken medfører skade på inventar og planter.

Styrets innstilling:

Styrets innstilling til saken er at man utsetter den til årsmøtet 2025 etter en sommer med erfaringer.

Vedtak:

Saken utsettes til årsmøtet 2025.

6. Valg**6.1 Valg av leder**

Cathrine Karlsen er i utgangspunktet valgt som en ekstern styreleder for 2 år frem til ordinært årsmøte 2025. Avtalen som er signert med sameiet har en oppsigelsestid på 3 måneder.

Styreleder har aldri vært ansatt hos OSU, og har jobbet i Boligbyggelaget Usbl i 12 år. CV ligger vedlagt i innkallingen, erfaringen er autorisert regnskapsfører, rådgiver og teamleder for nye boligprosjekter og regionleder i Oslo de siste 3 årene.

På bakgrunn av innmeldt sak fra beboere så er det opp til årsmøtet om det skal velges en ny intern styreleder, eller om man skal beholde avtalen med ekstern styreleder frem til årsmøtet i 2025.

Vedtak:

Ikke aktuelt.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det velges 2 nye styremedlemmer, den ene representerer næring og den andre velges inn fra boligieierne.

Vedtak:

Valgt ble: Morten Rolf Johansen - for 2 år (representerer næring).

Valgt ble: Ole Petter Nyhaug - for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlemmene Raymond David Henriksen og Torben Gjertsen er på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Øyvind Magerøy - for 1 år.

Valgt ble: Khalid Saeed - for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite**Vedtak:**

Valgt ble: Hilde Marie Bager - for 1 år.

Valgt ble: Richard Borg - for 1 år.

Valgt ble: Marita Bergtun - for 1 år.

Etter årsmøtet fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder: Cathrine Karlsen

Styremedlem: Morten Rolf Johansen

Styremedlem: Ole Petter Nyhaug

Styremedlem: Kristian Birkan

Styremedlem: Runar Punktum Nordli-Olsen

Varamedlem: Øyvind Magerøy

Varamedlem: Khalid Saeed

Marianne L. Elshaug / s/

Møteleder

Hilde Marie Bager / s/

Valgt av årsmøtet

VEDTEKTER

for eierseksjonssameiet

Clemenskvartalet

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

§ 1

NAVN OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet Clemenskvartalet ("**Sameiet**") består av 267 boligseksjoner og 7 næringsseksjoner.

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

§ 2

ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

§ 2-1 Generelt

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

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

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

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

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

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt, jf. esl. § 24 siste ledd. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 60 døgn kan endres av årsmøtet med to tredjedels flertall, til mellom 60 og 120 døgn. Det er ikke tillatt å leie ut den enkelte boligseksjon til tredjepart som driver korttidsutleie av boliger som ledd i næringsvirksomhet. Seksjonseiere som driver korttidsutleie skal sende inn oversikt over hvor mange døgn de leier ut og til hvem.

På seksjoneringstidspunktet praktiserer Oslo kommune eierseksjonsloven slik at balkonger og andre bygningsdeler som krager ut over eiendomsgrensen, ikke inngår i seksjoneringen. For Sameiets bygg innebærer dette at enkelte balkonger og andre bygningsdeler er markert som beliggende på andre eiendommer på seksjoneringstegningene. For Sameiet og sameierne

har dette ingen praktisk betydning. De utragende delene av bygget er likevel å betrakte som en del av Sameiet, og skal innad i Sameiet behandles som om de lå innenfor eksisterende eiendomsgrense. Både eierseksjonsloven og vedtektenes bestemmelser gis således tilsvarende anvendelse på de utragende deler av bygget. Dette innebærer at utragende balkonger og andre bygningsdeler skal anses seksjonert som en del av den aktuelle bruksenhetens hoveddel. Andre utragende deler av bygget skal anses som en del av fellesarealet der dette er relevant. De utragende bygningsdelene inngår i beregningen av eierbrøken der dette er relevant.

§ 2-2 Fellesarealer

Fellessarealene (herunder tekniske installasjoner og lignende) må ikke nyttes slik at andre seksjonseiere (eller andre bruksretthaveres) bruk unødige eller urimelige hindres.

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

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

§ 2-3 Heftelser og rettigheter tilknyttet Sameiets eiendom

Allmennheten har rett til ferdsel og opphold på felt T4 (torgareal i eiendommens sydvestre hjørne) gjennom erklæring med dokumentnummer 924904, tinglyst 07.10.2015 i eiendommen.

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

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

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

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

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

§ 2-4 Kjelleretasjene og Kjellersameiet

Deler av kjelleretasjene inneholder diverse fellessarealer, herunder boder for boligene, tekniske rom og kommunikasjonsareal, og inngår i Sameiets eiendom i henhold til seksjoneringstegningene. Øvrigt kjellerareal ligger utenfor Sameiets eiendom og er organisert som to separate anleggseiendommer med gnr. 234 bnr. 151 ("**Butikkeieiendommen**") og gnr. 234 bnr. 152 ("**Parkeringsseiendommen**"). Butikkeieiendommen består av næringslokaler som vil eies av utenforstående tredjepart. Sameiet har ingen eierinteresser i Butikkeieiendommen.

Parkeringsseiendommen består av bl.a. bil- og sykkelparkeringsplasser, adkomst for varelevering, avfallshåndtering mv., og betjener også enkelte fellesfunksjoner for Sameiet. Parkeringsseiendommen skal eies i tingsrettslig sameie ("**Kjellersameiet**") mellom bl.a. Sameiet og eiere av parkeringsplasser i Parkeringsseiendommen. Sameiet vil som sameier i Kjellersameiet være

representert i Kjellersameiets styre og være forpliktet til å bære en forholdsmessig andel av kostnadene til drift og vedlikehold av Kjellersameiet. Utbygger vil fastsette endelige vedtekter for Kjellersameiet i forbindelse med konstitueringen av Kjellersameiet, og Sameiet plikter å akseptere disse vedtektene som bindende for seg. Sameiets kostnader knyttet til eierskapet i Parkeringsseierdommen skal behandles som felleskostnader etter disse vedtekter. Sameiets eierandel i Parkeringsseierdommen knytter seg utelukkende til funksjoner som er forbeholdt boligseksjonene i Sameiet, ettersom funksjoner som knytter seg til næringsseksjonene er tilordnet eier av næringsseksjonene som sameier i Parkeringsseierdommen. Dette innebærer at Sameiets kostnader knyttet til eierskapet i Parkeringsseierdommen skal fordeles som felleskostnader på boligseksjonene i Sameiet. Eier av næringsseksjonene vil faktureres direkte av Kjellersameiet for sin andel av kostnadene.

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

§ 2-5 Sambruksarealer

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

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

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

- 1) Forvaltning av installasjoner i Sambruksareal som kun tjener Kjellersameiet i Parkeringsseierdommen, eller enkelte sameiere innenfor Kjellersameiet, skal forestås av Kjellersameiet. Kostnadene til drift, vedlikehold og utskifning av installasjoner i Sambruksarealer som nevnt i dette punkt 1 fordeles på rettighetshaverne i Kjellersameiet etter prinsippene som gjelder i Kjellersameiets vedtekter. Forvaltning av installasjoner i Sambruksareal som kun tjener Butikkeiendommen skal forestås av Butikkeiendommen, og kostnader til drift, vedlikehold og utskifning av installasjoner av slike installasjoner skal dekkes av Butikkeiendommen. Forvaltning av installasjoner i Sambruksareal som kun tjener Sameiet, eller flere seksjoner i Sameiet, skal forestås av Sameiet. Kostnader til drift, vedlikehold og utskifning av slike installasjoner skal dekkes etter bestemmelsene om kostnadsdeling i vedtektenes § 3 nedenfor.
- 2) Forvaltningen av installasjoner i Sambruksareal som brukes av Sameiet, Parkeringsseierdommen og Butikkeiendommen i flerbruk, forestås av den tjenende eiendom/sameie, med mindre rettighetshaverne i dette Sambruksareal blir enige om at en annen eiendom/sameie skal forestå forvaltningen. Kostnadene til drift, vedlikehold og utskifning av installasjoner i Sambruksarealer som nevnt i dette punkt 3 fordeles forholdsmessig mellom rettighetshaverne, basert på den enkelte rettighetshavers bruk.
- 3) Forvaltningen av det fysiske rommet som installasjonene i Sambruksarealet befinner seg i forestås av den tjenende eiendom, med mindre rettighetshaverne i dette Sambruksareal blir enige om at en annen eiendom/sameie skal forestå forvaltningen av rommet. Kostnadene til drift, vedlikehold av, og evt. utskifninger (ekskl. installasjoner) i rommet fordeles forholdsmessig mellom rettighetshaverne, basert på den enkelte rettighetshavers bruk.

§ 3

FELLESUTGIFTER OG -INNTEKTER

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

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

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

(1) Eierne av næringsseksjonene skal dekke følgende kostnader

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjener næringsdelen
- Snøbrøyting, snøsmelteanlegg, 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 utskifning av vinduer i næringsdelen, drift av inngangsparti og trapperom som bare eller i det vesentligste gjelder næringsdelen.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene som bare eller i det vesentligste gjelder næringsdelen.
- Kommunale avgifter som gjelder næringsdelen.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder næringsdelen.
- Kostnader med fjernkjøling som kun dekker næringsdelens behov.
- Næringsseksjoner som driver virksomhet som innebærer høyere forsikringspremie for huseierforsikringen enn boligbruk eller andre næringsseksjoner, må betale den forhøyede premien av den aktuelle næringsseksjonen.
- Kostnader til drift og vedlikehold (herunder renhold) samt utskifninger av fellesarealer som kun tjener to eller flere (evt alle) næringsseksjoner i fellesskap, herunder fellesarealer som næringsseksjonene har vedtektsbestemt enerett til å bruke i henhold til vedtektenes punkt 2-2, 3. avsnitt, betales alene av de aktuelle næringsseksjoner.
- Kostnader til drift og vedlikehold (herunder renhold) samt utskifninger i Sambruksarealer som kun tjener en eller enkelte av næringsseksjonene, bæres av den/de aktuelle næringsseksjonene.

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

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

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Vedlikehold av heiser og elektriske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Snøbrøyting, snøsmelteanlegg, strøing og grøntvedlikehold i gårdsrommet Utvendig vedlikehold av vinduer (isolerglass), ytterdører og balkonger og takterrasse som bare benyttes av boligdelen.
- Håndtering av avfall for boligseksjonene.
- Drift og vedlikehold av nød- og ledelys samt brannalarmanlegg i boligseksjonene.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Drift og vedlikehold av bod arealene som gjelder boligdelen.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealene og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Elektrisk strøm i fellesarealene i boligdelen.
- Drift og vedlikeholdskostnader til porttelefon, låser og portsystem som gjelder boligdelen.
- Kommunale avgifter som gjelder boligdelen.
- Vedlikehold og drift av inngangsparti, trapperom og innvendig gårdsrom som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Eventuell felles utvendig vindusvask av vinduer tilhørende boligseksjonene
- Kostnader til til drift og vedlikehold (herunder renhold) samt utskifninger av fellesarealer som kun tjener to eller flere (evt alle) boligseksjoner i fellesskap, herunder fellesarealer som boligseksjonene har vedtektsbestemt enerett til å bruke i henhold til vedtektenes punkt 2-2, 3. avsnitt, betales alene av de aktuelle boligseksjoner.
- Kostnader til drift og vedlikehold (herunder renhold) samt utskifninger av installasjoner i Sambruksarealer som kun tjener boligseksjoner i Sameiet.
- Kostnader forbundet med Sameiets eierandel i Parkeringsseierdommen, jf. §2-4 annet avsnitt.

Forordningen 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/nvtt**

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

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

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

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

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

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

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

Seksjonseierne skal forskuddsvis innbetale månedlige a-konto beløp til dekning av sameiets utgifter. A-kontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Næringsseksjonene plikter å dekke sin andel av framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen direkte når kostnaden oppstår. Styret beslutter nivået på månedlige innbetalinger til sameiet.

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

§ 4 SEKSJONSEIERS DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDANSVAR

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.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereider, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap 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 utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting 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 fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting 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 utskifting 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 VEDLIKEHOLDANSVAR

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 utskifting 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 bruksenhete, jf. eierseksjonsloven § 35.

§ 6

KAMERAOVERVÅKNING AV INNGANGSPARTI, PARKERINGSPLASS OG PORTTELEFON MED KAMERA

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

§ 7

REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

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

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

§ 8

STYRET

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

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

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

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

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

§ 9

OM STYREMØTER

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

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

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

§ 10

ÅRSMØTET

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

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

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

§ 11

SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

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

Saker utover ovennevnte behandles ikke.

§ 12

MØTEDELSE OG INNKALLING

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

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

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

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

- endring av vedtektene
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum
- endring av grensen for korttidsutleie, jf. eierseksjonsloven § 24 syvende ledd

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak:

- Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet 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 besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like ut over det som fremgår av disse vedtekter

- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen (hoveddel og tilleggsareal)
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av fellesutgifter enn den som er bestemt i § 3
- endring av reseksjoneringsbestemmelsen i § 2
- endring av enerettsbestemmelsene i § 2

Følgende beslutninger krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere:

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

tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

§ 13

OM ÅRSMØTET

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

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

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

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

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

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

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

§ 14

FORRETNINGSFØRER - REVISJON - REGNSKAP

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

§ 15

MINDRETALLSVERN

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

§ 16

MISLIGHOLD

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

§ 17

FRAVIKELSE

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

§ 18

BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

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

§ 19

HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRET

Ingen kan delta i en avstemming om

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

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

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

§ 20

FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

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

§ 21

VELFORENING

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

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

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

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

§ 22

OVERGANGSBESTEMMELSER

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

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

Rev. dato 09.03.2023

Husordensregler

Regler for boligseksjonene i Clemenskvarialet

1 INNLEDNING

- 1.1 Husordensreglene gjelder for alle sameiere, herunder husstandsmedlemmer eller andre som benytter sameierens leilighet. Dette inkluderer eventuelle leietakere.
- 1.2 Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.
- 1.3 Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.
- 1.4 Enhver sameier er ansvarlig for skader som påføres boligsameiet sine eiendeler av beboerne eller besøkende i leilighet.

2 FELLESAREAL

- 2.1 Det er forbudt å røyke på innvendige og utvendige fellesarealer, garasjen, utenfor hovedinnganger eller private balkonger.
- 2.2 Utendørs og innendørs fellesareal skal behandles aktsomt.
- 2.3 Reklame/uønsket post skal kastes i papircontainerne i søppelrommet.
- 2.4 Lufting av hund på fellesarealer ikke tillatt, da urin og avføring fører til skader på grøntanlegget og er til sjenanse for barn og voksne som bruker arealene.
- 2.5 I ganger, trapper og lignende skal det ikke henges møbler eller noen form for gjenstander. Det er heller ikke tillatt å sette fra seg noen form for avfall. Fellesgangen skal heller ikke benyttes som "garderobe" for klær, skotøy, barnevogner eller leketøy. Dørmatte er tillatt.
- 2.6 Vask og reparasjoner av biler, motorsykler osv, som medfører oljesøl og annen tilsmussing, er ikke tillatt på sameiets fellesarealer.
- 2.7 Fellesrom kan ikke bygningsmessig forandres uten særskilt styrebehandling. Større endringer skal fremlegges på sameiermøte.
- 2.8 Det tas som en selvfølge at beboerne ikke kaster avfall eller annet på eiendommens fellesareal, men heller plukker opp slikt som er henslengt, og ellers medvirker til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.
- 2.9 Matsøl ol. fra søppelposer ol. som tilgriser fellesarealer og heis må vaskes bort raskt for å hindre ytterligere tilgrising.

3 LEILIGHETER

- 3.1 Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.
- 3.2 Annet enn toalettpapir må ikke kastes i toalettet.
- 3.3 Fettfilter til avtrekksviften på kjøkkenet bør minimum vaskes 2 ganger pr. år.
- 3.4 Avløp inklusive sluk må rengjøres minimum 2 ganger pr. år.

Rev. dato 09.03.2023

Rev. dato 09.03.2023

4 BALKONGER

- 4.1 Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse eller som kan falle ned. Blomsterkasser og lignende er ikke tillatt.
- 4.2 Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av balkonger. Tepper må ikke ristes eller tørkes på balkongrekkverk eller fra vinduer.
- 4.3 Lufting og tørking av tøy bør skje uten at det er til sjenanse for naboer.
- 4.4 Det er tillatt å grille på balkongene og terrassene med gassgrill og elektrisk grill, så sant dette er i henhold til brannforskriftene. Det er ikke tillatt å bruke kullgrill eller engangsgrill.
- 4.5 Det er ikke tillatt å endre på balkongenes utseende, foliering av glass eller lignende. Avskjerming for øvrig mot vind og sol kan kun skje etter styrets samtykke og skal være i tråd med avtale styret inngår med markiseleverandør.
- 4.6 Maling av vegger og tak på balkonger er ikke tillatt.

5 RO OG ORDEN

- 5.1 Fra kl 2300 til kl 0700 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene, høylytt tale og musikk på balkonger vil forstyrre beboerne. Dette gjelder for øvrig all utendørs aktivitet på sameiets område, herunder også felles uteoppholdsareal.
- 5.2 Løping, sykling, lek med rullebrett osv. i oppganger skal ikke forekomme. Dette gjelder også trapperom med heiser, bodarealer og garasjen. Det er best om områdene i bakshagen som er beregnet til lek og utfoldelse for barn blir benyttet.
- 5.3 I tidsrommet kl 2300 til kl 0700 må det ikke spilles musikk med dører eller vinduer åpne.
- 5.4 Skal man ha (bråkete) selskap er det god skikk å varsle sine naboer i god tid. For bruk av takterrasse til sosiale samlinger er det trolig klokt med et slik varsel så områder ikke «dobbelbookes».
- 5.5 Beboerne plikter å verne om vegetasjon i felles utearealer.
- 5.6 Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden kl 0800 og 2100 på hverdager, lørdager kl 0900 til 1600. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager må det utvises særlig hensyn, og de nevnte aktiviteter må aldri foregå over lengre tidsrom.

6 KRAV OM KILDESORTERING

- 6.1 Sameiet er pålagt av Oslo kommune å drive kildesortering og vi ber derfor alle beboere følge oppfordringene som er gitt i underkapitlene:
- 6.2 For plastavfall brukes de blå posene og for matavfall benyttes de grønne posene fra Oslo kommune. For restavfall er det tillatt å bruke plastposer fra matbutikken eller lignende.
- 6.3 Holsholdningsavfall, plastemballasje og matavfall skal pakkes godt inn i tilhørende avfallsposer og kastes i containerne. Vær nøye med å knyte igjen avfallsposer med dobbelknote slik at vi ikke får unødig forurensning og lukt fra containerne.

Side 2 av 4

- 6.4 Papir, papp og kartong **skal** kastes i container for papiravfall. Merk at disse ikke pakkes inn i plastposer og det er ønskelig at esker deles opp for tilpasning til container.
- 6.5 Glass- og metallemballasje skal kastes i egen container. Farlig avfall skal leveres til nærmeste miljøstasjon, minigjenbruksstasjon eller gjenbruksstasjon. Alt øvrig avfall, herunder møbler, hvitevarer skal av den enkelte beboer enten bringes til nærmeste kommunale gjenbruksstasjon. Mindre gjenstander kan leveres til Sørenga minigjenbruksstasjon.
- 6.6 Kostnader som følge av brudd på ovennevnte punkt, som kan henvises til enkeltseksjoner, blir fakturert seksjonseier.

7 SKILT OG OPPSLAG

- 7.1 Navneskilt på postkasser skal være ensartet av den type sameiet har bestemt. Ved utleie eller salg må dette ordnes innen 14 dager. Etter det vil styret besørge bestilling og montering av det på seksjonseiers regning.
- 7.2 Private oppslag utvendig eller innvendig tillates ikke utenfor oppsatt oppslagstavle ved postkassene.

8 BREDBÅND

- 8.1 Samtlige leiligheter er knyttet til gårdens felles anlegg for bredbånd, TV. Det er ikke tillatt å koble seg til anlegget annet enn med godkjent utstyr levert av NextGenTel.
- 8.2 Det er ikke tillatt å sette opp private antenner eller satellitmottakere utenfor leilighetene.

9 BOD

- 9.1 Hver seksjon har bod. Leietakerne må selv besørge renhold og holde boden(e) låst. Lås **skal** benyttes uavhengig om boden(e) er i bruk eller ikke.
- 9.2 Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene eller for øvrig i eiendommens fellesareal.
- 9.3 Det er ikke lov å koble seg til det elektriske anlegget i bodene.

10 DYREHOLD

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

Side 3 av 4

Rev. dato 09.03.2023

11 GARASJE

- 11.1 Det er kun tillatt å parkere i garasjeanlegget for de med anvist plass og innenfor oppmerket område. Feilparkerte biler vil bli tauet bort på eiers regning og risiko.
- 11.2 Garasjen skal kun benyttes til parkering. Det er ikke tillatt til annen aktivitet (lek, vask av biler og lignende).

12 TRYGGHET

- 12.1 For beboernes egen sikkerhet skal hovedinngangsdørene aldri blokkeres i åpen stilling.
- 12.2 Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst, også til/fra garasjen. I tillegg er beboerne pliktig til å se til at dører inn og ut av bodarealet til enhver tid er låst.
- 12.3 Slipp aldri inn personer du ikke kjenner via porttelefonen eller via hovedinngangsdører. Mange tilfeller av innbrudd er kjønt i vårt område.

13 MELDEPLIKT

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

Plan- og bygningsetaten

MAD OSLO AS
Postboks 4814 Nydalen
0484 OSLO

Deres ref.: Jonny Klokk	Vår ref. (saksnr.): 201907503 - 134 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Kristin Agnethe Malvik	Dato: 28.02.2023
Adresse: ROSTOCKGATA 70-134 - CLEMENSKVARTALET	Eiendom: 234/93/0/0		
Tiltakshaver: CLEMENSKVARTALET BOLIG AS	Søker: MAD OSLO AS		
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart: Oppføring		

Brukstillatelse nr. 1- Rostockgata 70-134 - Clemenskvartalet

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

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

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår:

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

Saksnr.: 201907503-134

Side 2 av 3

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

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

Ferdigstillelse

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

Klagefristen er tre uker

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

Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via [Saksinnsyn](#) på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Saksnr.: 201907503-134


Side 3 av 3

Vennlig hilsen

Kristin Agnethe Malvik - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:

CLEMENSKVARTALET BOLIG AS, Postboks 1164 Sentrum, 0107 OSLO



Nordvik

Kontaktinformasjon

— Velkommen til

P33 Eiendomsmegling AS

Parkveien 33b, 0258 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 hver gate, park, bygård og oppgang på Frogner, og vi vet hva boligkjøperne her er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

Gjennom våre nye 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 verddivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

22 12 90 00



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



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.



Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med
 Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer IPID (standardisert informasjonsdokument)

På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

<https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv>

Klageorgan

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

<https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter>

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting

Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendoms-megler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.

Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte If direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

If er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10. april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern (finansforetaksloven).

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If 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.

Pris

Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrep på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

<https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett>

Forsikringsforetak

If Skadeforsikring (publ)
 106 80 Stockholm, Sverige
 Organisasjonsnummer 516401-8102
 Forsikringsfilial:
 If Skadeforsikring NUF
 Postboks 240, 1326 Lysaker
 Telefon: 21 49 24 00
 Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

Spørsmål om Trygghetspakken fra If

If Skadeforsikring NUF
 Telefon: 21 49 00 81
boligkjooper@if.no

Forsikringsmegler

Söderberg & Partners AS
 Organisasjonsnummer 965575162
 Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
 Telefon: 930 00 020
boligkjooperforsikring@soderbergpartners.com

Bruke Trygghetspakken

If Skadeforsikring NUF
 Telefon: 21 49 00 81
[Meld skade på hus- eller innboforsikring](#)
[Få juridisk hjelp](#)

Finansklagenemda

Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg

Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.com eller per brev til Söderberg & Partners v/klageansvarlig Postboks 324, 1326 Lysaker

If Kundeombud

[Send klagen din her](#)

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 TEPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/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. AVTREKKSIVIFTER

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 angreerett 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.

Budskjema

Bud mottat: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Rostockgata 100 0194 OSLO

Betegnelse: Gnr 234, bnr 93, snr 61 (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

